



NYGÅRDSHØYDEN

Hans Tanks gate 19

Velkommen til
din nye bolig





Fra leiligheten er 3 min gange til
bybanen, og kort gange til UIBs
fakulteter og BI.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
Kr 6 200 000,-	69/76 kvm	E - Grønn
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
168 943,-	Eierseksjon	452.5 m ² (eiet)
TOTALPRIS	EIEFORM	
6 372 678,-	Eierseksjon	
FELLESKOSTNADER	ANTALL ROM	
3 318,- pr. mnd	2 soverom	
FELLESGJELD	ETASJE	
Kr 3 735,-	6. etasje	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
13 691,-	1900	

Din megler



Sjur Breistein
Megler | Salgssjef | Partner

sjur.breistein@emera.no
+47 917 91 111

God megling er en investering. Gjennom en målrettet, skreddersydd salgsprosess, tilrettelegger jeg for at du skal oppnå høyest mulig pris - på en trygg og effektiv måte. Samtidig er jeg enormt opptatt av at kjøper føler seg trygge på det de skal kjøpe. Da blir alle fornøyd!

Lev bygårdsdrømmen i denne leiligheten på 'Høyden'. Privat takterrasse & heis i bygget. Varmtvann inkludert.

Emera eiendomsmegling v/Sjur Breistein har gleden av å presentere Hans Tanks gate 19. En sjarmerende, luftig og åpen 3-roms i et ettertraktet bygg! Her bor du i hjertet av Bergen sentrum, omringet av klassiske bygårder og idylliske brosteinsgater, med gangavstand til "alt" du skulle behøve og et yrende byliv!

- Mye inkl. i felleskostnader, bla. varmtvann, radiator, TV/internett
- Balansert vent. m/varmegjenvinning, radiator i stue/ kjøkken
- Heis i bygget - passende alle livsfaser
- Ekstern bod på 5m²
- Nymalte overflater i 2025

- Urbant, men tilbaketrukket
- Flere gode barnehage- og skoletilbud i nabolaget
- 3 min gange til bybane
- Kort gange til UIBs fakulteter og BI
- Enkel adkomst til flotte byparker og flere byfjell

A rooftop terrace with a wooden deck and a white railing. Two wicker chairs with light-colored cushions are positioned on the terrace. A small round table holds a vase with greenery and a small lamp. A wicker basket sits on the floor. The terrace overlooks a city with various buildings and a clear sky.

Leiligheten har egen, usjenert
takterrasse med flotte solforhold og
utsikt mot byen

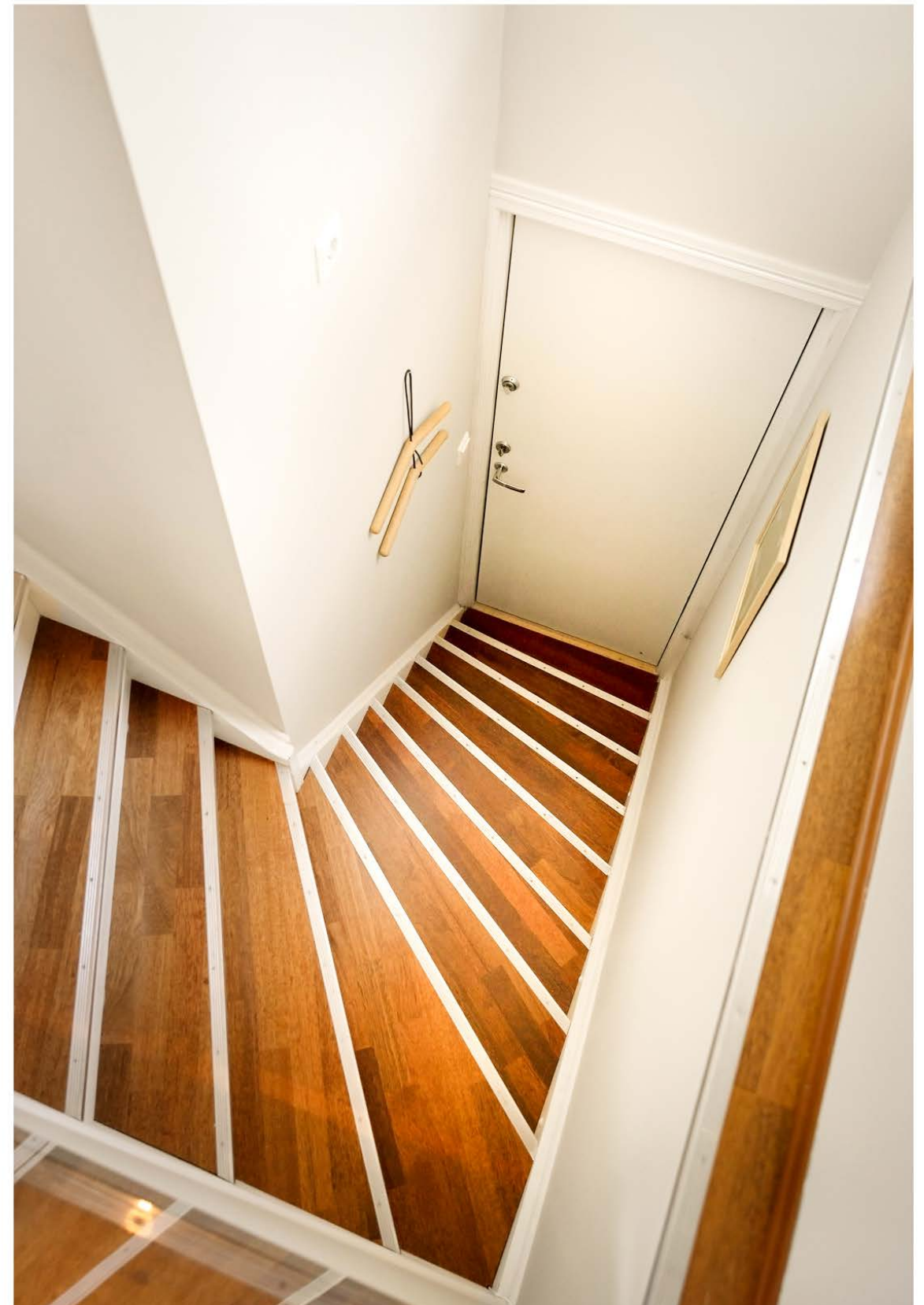


Privat takterrasse hører til sjeldenhetene! Her kan du nyte solen til sent på kveld og det er nydelig utsikt mot Fløyen og Fjellsiden





Leiligheten har inngang i byggets 5. etasje og intern trapp til 6. etasje





- Leiligheten har et innvendig BRA-i på 69m² og inneholder trapperom, stue/kjøkken, gang, bad, to soverom og bod

A modern, bright living room with a sloped ceiling and large windows. The room features a white tufted sofa with several pillows, a black coffee table, and a small round table with two chairs. The floor is made of light-colored wood. Large windows provide a view of a city with red-tiled roofs. The ceiling has several recessed lights.

En usedvanlig åpen og luftig romfølelse
med store vindusflater og masse,
naturlig dagslys!





Med åpen løsning oppleves hele rommet som en sosial sone, hvor du kan holde dialogen gående





Leiligheten er nymalt i november 2025



Leiligheten har et innvendig BRA-i på 69m² og inneholder trapperom, stue/kjøkken, gang, bad, 2 sov og bod



Leiligheten har balansert ventilasjon som sørger for bedre luftkvalitet, innemiljø og energieffektivitet



Med åpen løsning oppleves hele rommet som en sosial sone, hvor du kan holde dialogen gående mens du diskker opp til deilig middag





Tidløs kjøkkeninnredning fra Mobalpa med hvite slette fronter og benkeplate i laminat





Lys og romslig entré som gir et flott førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til garderobeløsninger.



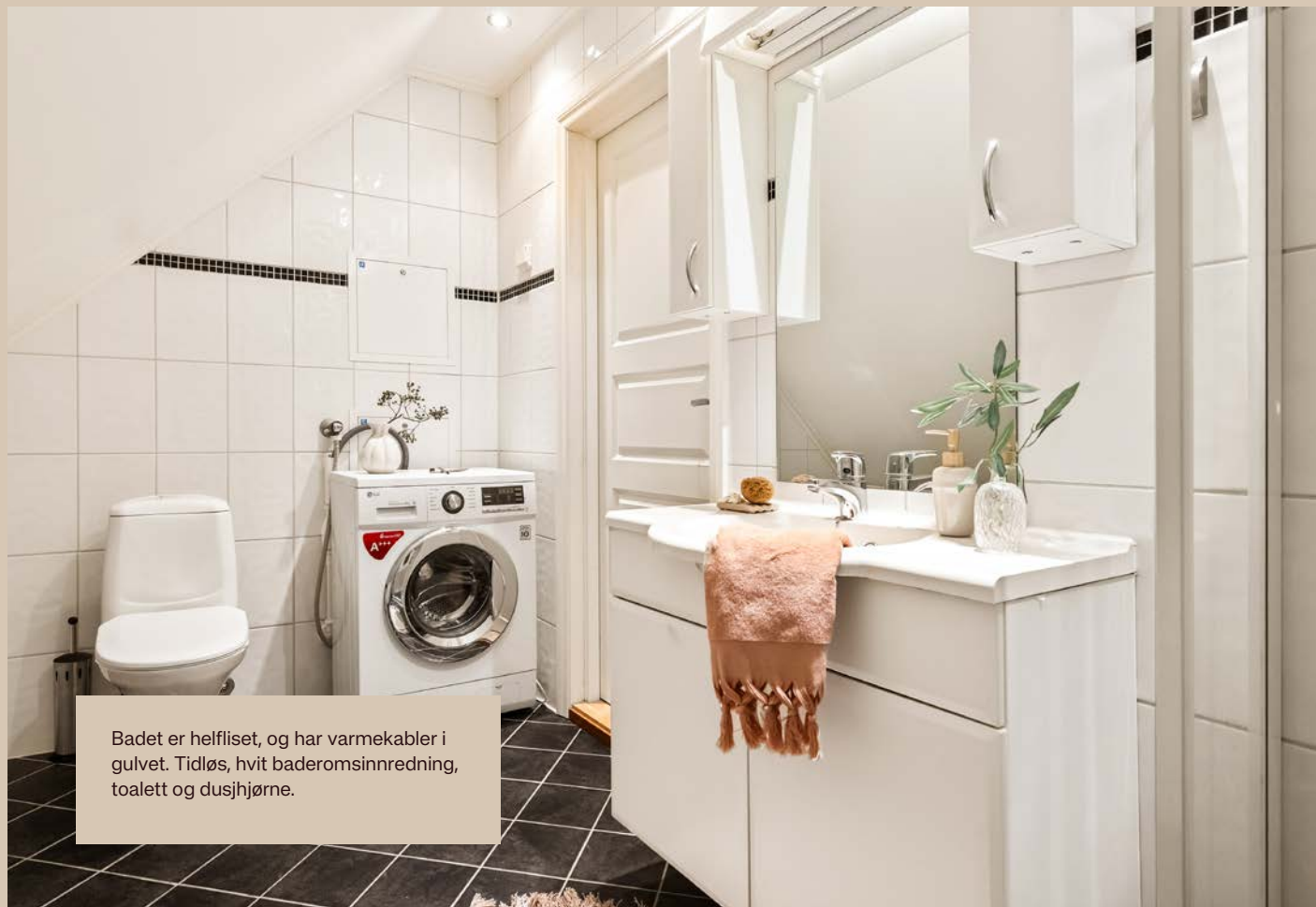




Student? Lei ut et soverom for å dekke deler av de månedlige låneutgiftene



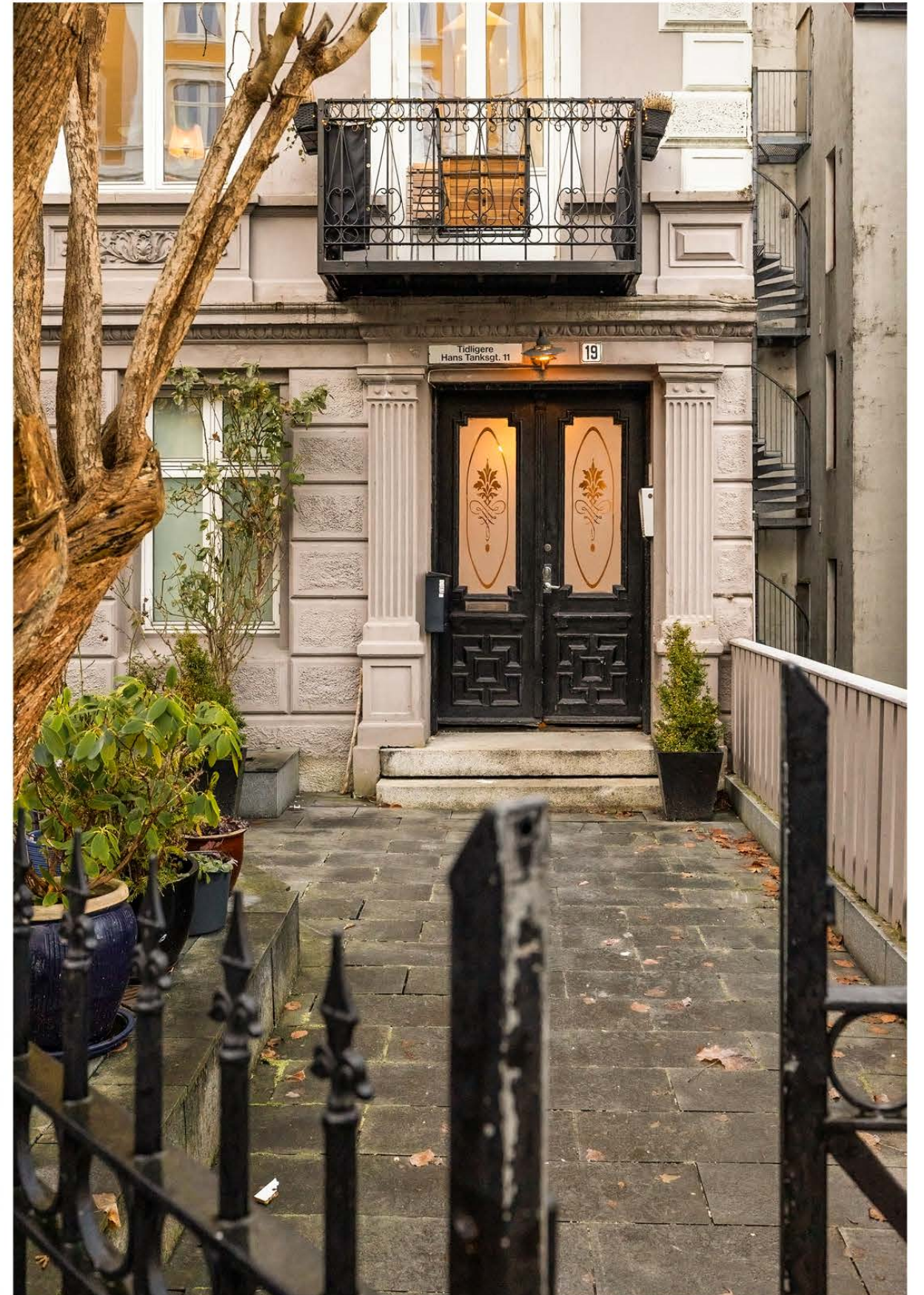
I tilknytning til soverommet har man en innvendig bod som måler 2,6m²



Badet er helfliset, og har varmekabler i gulvet. Tidløs, hvit baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne.

PLANTEGNING





OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 6 200 000

Omkostninger kjøpers beløp

6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

155 093,- (Dok. avgift (forutsatt salgssum: 6 200 000))

168 943,- (Omkostninger totalt)

6 368 943,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 372 678

Eierskiftegebyr

Kr 6 570

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 318,- pr. mnd

Felleskostnader inkl.: TV/internett, fjernvarme (radiator/ varmtvann), drift heis, byggforsikring, vask fellesarealer, drift/vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, strøm fellesareal. Fordeles på følgende måte:

Varmekostnader: Kr 886,-

Kabel-tv/Internett: Kr 600,-

Fellesutgifter: Kr 1 832,-

Styreleder opplyser om at felleskostnaden normalt økesved årsskifte. For 2026 vil det være en økning på 14% for felleskostnadene og kr 25/mnd for bredbånd.

Eiendomsskatt

Kr 7 339,- (2025)

Oppgitt beløp for er et estimat for hele året.

Kommunale avgifter

Kr 8 240(2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon. Oppgitt beløp er et estimat for hele året.

Fellesgjeld

Kr 3 735 pr. 31.12.2024

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ikke lån.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabel tv og internett er inkludert i de månedlige kostnadene. Bergen fiber internett.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 13 691 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 276 063(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 5 104 250(2023)

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Hans Tanks gate 19 - en ærverdig bygård på populære Nygårdshøyden.

'Høyden' bærer et historisk preg med herskapelige bygårder og velholdte bergenshus. Bor du i Hans Tanks gate 19, har du nærhet til alt Bergen sentrum har å by på. Her får du gleden av å bo i et av Bergens fineste nabolag - trygt, sentralt og urbant.

Dagligvarebutikkene finner du innen kort gange i begge retninger. Her kan du velge mellom Kiwi i Strømgaten eller søndagsåpne Bunnpris i Nygårdsgaten. Dersom du har behov for et bredere servicetilbud, er det kun er kort rusletur inn til sentrumskjernen med flere kjøpesentre, restauranter, kafeer, kino, teater og bibliotek.

Fra gatedøren er det en kort spasertur til populære byparker og rekreasjonsområder. På sommerstid kan solen nytes i Nygårdsparken - en fin plass å samles for grilling og hygge. Ellers er det kun et par minutter gange til idylliske Muséhagen hvor du kan nyte et godt måltid og en kaffekopp på Christie Café. Nordnesparken finner du ca. 20 minutter gange fra boligen. Parken ligger på tuppen av Nordnes og kan by på fri utsikt over innseilingen, Vågen, Ytre Sandviken, Askøy, Laksevåg og Damsgård. En kveldstur her er virkelig å anbefale! Videre har du Nordnes sjøbad som tilbyr den herlige kombinasjonen av et friskt sjøbad og et oppvarmet basseng. Her er det også garderober og badstue.

Glad i å gå på tur i fjellet? Da kan du gå bort til Fløibanen på ca. 15 minutter. Herfra har du et bredt utvalg av flotte naturstier tilknyttet Fjellveien. På Fløyen er det flere skjulte perler for de som er glad i hengekøyetilværelsen. Fløyen er ikke bare en destinasjon, men også et knutepunkt for flere turstier videre i alle retninger. Her kan du gå videre til Fjellhytten, og ned igjen mot Starefossen. Har du god tid, er en tur over Vidden verd å

prøve ut. Da kan du gå videre mot Rundemanen, og videre derfra mot Ulriken. Denne turen tar ca. fire-fem timer å gjennomføre. Sandviksfjellet kan også anbefales! Her finner du turer passende alle, enten om du tar en rolig tur opp til Sandviksbatteriet, eller om du går videre derfra opp til Stoltzen.

For studenten er denne beliggenheten helt ypperlig! UIBs fakulteter ligger i nabolaget, med kort gange til samtlige. Ellers er det kort gangavstand til BI, Universitetsbiblioteket, Universitetsmuseet og studentsenteret. Student på NHH eller HVL? Da kan du ta bussen/bybanen fra Nygård/Florida, kun en liten spasertur unna. Det er flere gode barnehager og barneskoler i nærheten, blant annet Nygårdsparken barnehage, Marineholmen barnehage, St. Paul skole, Nordnes skole avd. Sydnes og Møhlenpris skole.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Barne- og ungdomsskoler:

- 7 min gange til St Paul skole (1-10 kl.)
- 9 min gange til Møhlenpris skole (1-7 kl.)
- 16 min gange til Møllebakken skole (1-10 kl.)
- 14 min gange til Danielsen ungd. skole Bergen (8-10 kl.)

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

- 6 min gange til Eventus Nøstebukten barnehage
- 8 min gange til Rosetårnet barnehage (0-5 år)
- 9 min gange til Møhlenpris Oppveksttun bhg (1-5 år)

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Soneparkering.

Adkomst

Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering. Se for øvrig kart.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen av bygget. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Dette er vanlig for eldre bygg oppført før 1998, da kravene til dokumentasjon og kommunal saksbehandling var annerledes enn i dag. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at boligen ikke er lovlig oppført eller brukt, men det kan innebære at kommunen ikke har avsluttet byggesaken formelt.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Ferdigattester på eiendommen:

- Ferdigattest for endring, datert 27.11.1980
- Ferdigattest for V.V.A.-anlegg, datert 27.11.1980
- Ferdigattest for ventilasjonsanlegg, datert 31.05.1985
- Ferdigattest for tilbygg bolig, datert 20.09.2023

Tomt

Tomtetype: Eiet Tomtestørrelse: 452.5 m²
Felles tomt for sameiet, i hovedsak er bebygget.

Innhold

Leiligheten går over to plan og inneholder:

- 5. etasje (BRA-i 2m²): Trapperom
- 6. etasje (BRA-i 67m²): Stue/kjøkken, gang, bad, 2 soverom og bod
- 6. etasje (BRA-e 2m²): Bod på terrasse

Fellesareal (BRA-e 5m²): Utvendig bod 5 kvm, adkomst fra eiendommens bakgård

Areal

BRA - i: 69 m² / BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 76 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje:

- 1. etasje: BRA-e: 5 m² Utvendig bod 5 kvm, adkomst fra eiendommens bakgård
- 5. etasje: BRA-i: 2 m² Trapperom
- 6. etasje: BRA-i: 67 m² Stue/kjøkken, gang, bad, 2 soverom og bod

BRA-e: 2 m² Bod på terrasse

TBA fordelt på etasje

- 6. etasje: 10 m² Takterrasse med utgang fra stue

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er: Bruksareal BRA: BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten. BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor

boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Integrerte hvitevarer på kjøkken.

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Patrick Bang

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn. All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

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

Yttervegger: Pusset murkonstruksjon. Partier med liggende, enkeltfalset trekledning.

Tak/taktekking: Valmtak. Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, lekter og takstein av betong/skifer. Partier med papptekking. Takrenner og nedløpsrør i plast. Taktekking samt undertak ble rehabilitert i 2009. Dette ble gjort etter det var en

lekkasje i original taktekking. Original skifer er blitt

remontert etter utbedring av undertak.

Etasjeskillere: Etasjeskillere av trebjelkelag

Bygningdeler vurdert med TG2:

- Takkonstruksjon/loft grunnet begrenset lufting, sverte på undertak og spor etter stripet borebille (mit).
- Utvendige vinduer grunnet alder og en del begroing rundt vinduskarmer.
- Utvendig balkongdør grunnet alder og ufullstendig tetting under balkongdør.
- Utvendig balkonger, terrasser og rom under balkonger grunnet alder på tettesjikt/membran, for lav rekkverkhøyde i forhold til dagens krav og slitasje på konstruksjoner og kledning.
- Andre utvendige forhold grunnet ukjent tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan for fellesdeler i sameiet.
- Innvendige trapper grunnet manglende håndløper.
- Ventilasjon grunnet alder.
- Overflater på gulv på bad grunnet begrenser/ manglende fallforhold til sluk og slitasje på fuger.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad grunnet alder, ikke mulig å verifisere mansjett under klemring, ukjent utførelse/dokumentasjon og begrenset tilkomst for inspeksjon av sluk under badekar.
- Sanitærutstyr og innredning på bad grunnet noe fuktsvelling på baderomsmøbel.

Bygningdeler vurdert med TG3:

- Dør til bod på terrasse grunnet mye slitasje og stedvis råteskade på dør.
- Etasjeskille grunnet høydeforskjell på 30mm gjennom hele rommet.
- Ventilasjon i bod på terrasse grunnet manglende ventilering

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårder og leiligheter med tilsvarende bebyggelse.

Øvrig informasjon

Adresse

Hans Tanks gate 19, 5008 BERGEN

Gnr. 164, bnr. 1327, snr. 16 i Bergen kommune.

Selger

Helge Johan Hauge

Sameie

Eierseksjonssameiet Hans Tanks gate 19

Organisasjonsnummer: 990041997

Forretningsfører: Bob Bbl

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer fellesforsikring: 93582389

Husdyr: Kjøledyr er i dag godkjent, dog styret og beboere bør informeres før man går til anskaffelse.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjenning: Et hvert salg skal meddeles skriftlig til styret og sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier innen en måned etter salg.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiets regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: E / Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra takstmann som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiator i stue/kjøkken
- El. varmekabler på bad
- Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg
- Ellers elektrisk oppvarming

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er uregulert men er underlag Bergen kommunes arealdel 2018, datert 19.06.2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone 77% og grønnstruktur 23%

Eiendommen befinner seg i følgende hensynssoner:

- Kulturmiljø - Nygårdshøyden, berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historisk sentrum, berøringsgrad 100%
- Faresone - Luftkvalitet - gul sone, berøringsgrad 100%

Eiendommen ligger i følgende bestemmelsesområder:

- Byggegrense, utb. volum, funksjonskrav, berøringsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027.

Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal sluttføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom 164/1333. Påbygg. Store sammenb. boligbygg

på 5 etg. el. mer. Rammetillatelse, datert 12.08.2019.

Saksnr: 201907851

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

- Tinglyst 4601/164/1327/16: 15.10.1895 - Dok nr: 901101 - Bestemmelse iflg. skjøte Forbud mot visse former for næringsvirksomhet Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:1327 Megler har forsøkt å finne servitutten men har ikke lykkes med dette. Det er derfor uvisst hva som står i servitutten.

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

- Tinglyst 15.10.1895 - Dok nr: 901102 - Best. iflg. skjøte Forbud mot visse former for næringsvirksomhet Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:1327 Gjelder denne registerenheten med flere
- Tinglyst 16.11.2005 - Dokumentnr: 39398 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 16 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/16

Denne seksjonen har tilleggsdel: Bod

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det komm. nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60-120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal

følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker. Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en

kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes

via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 96 157,89

Tilrettelegging: kr 17.900

Visninger/overtagelser: kr 3.900 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7.500

Grunnpakke bolig Info: kr 6.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 189 427,89 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Sjur Breistein – Ansvarlig megler

Megler | Salgssjef | Partner

sjur.breistein@emera.no

Tlf: 917 91 111

Miriam Haugland

Eiendomsmeglerfullmektig

miriam.haugland@emera.no

Tlf: 481 84 450

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7

Salgsoppgavedato

26.11.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

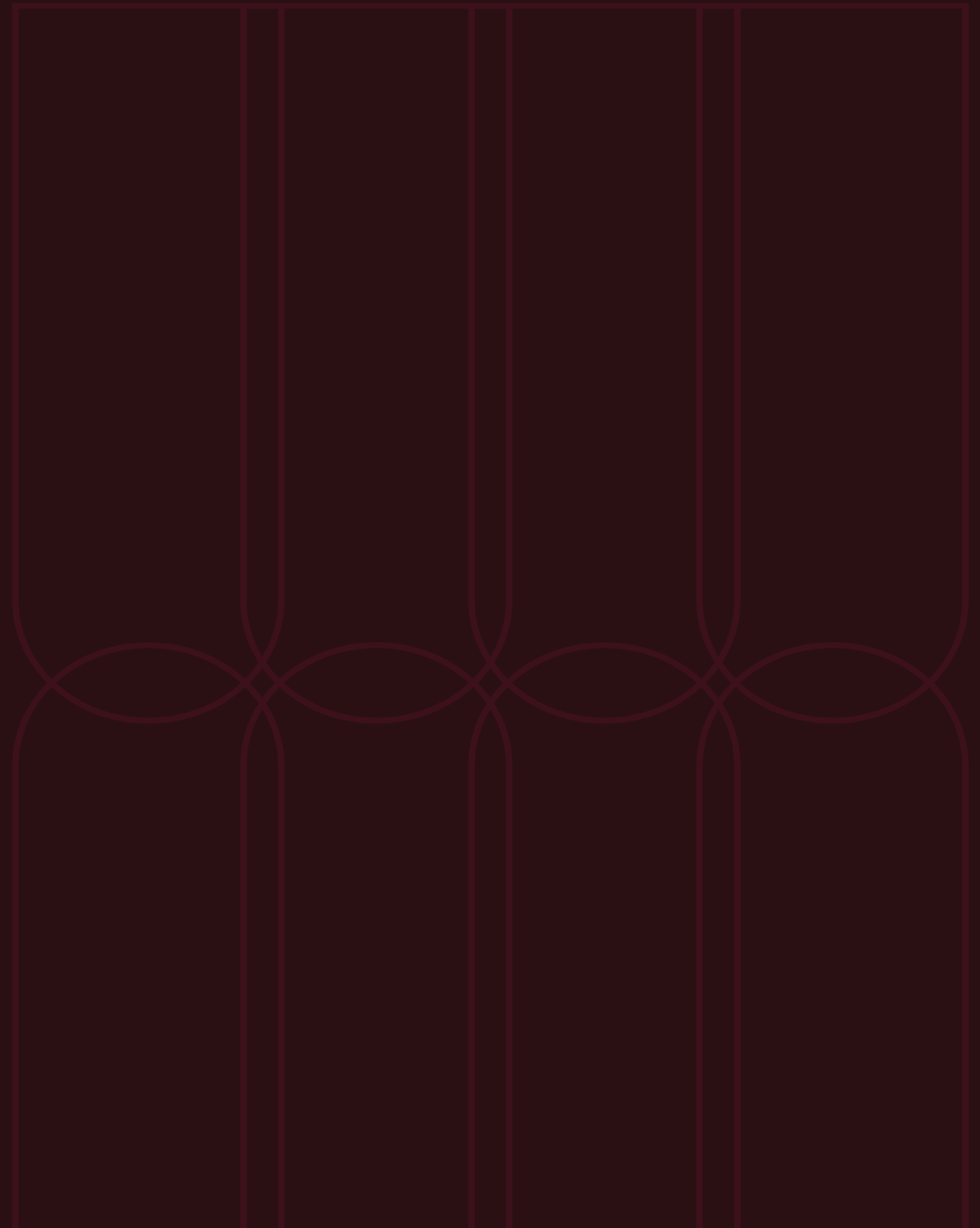
Overo AS – leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HANS TANKS GATE 19

VEDLEGG



Tilstandsrapport



Selveierleilighet (i blokk)

Hans Tanks gate 19, 5008 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 164, bnr. 1327, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 26.11.2025

Oppdragsnr.: 20932-2887

Referansenummer: LX1268

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20932-2887

Befaringsdato: 22.09.2025

Side: 2 av 27

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

3-roms eierleilighet i byggets 5. og 6. etasje. SSb-nr: H0601.
Takterrasse på 9,9 m² med utgang fra stue.
Ekstern bod.

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Bygget ble oppgradert og modernisert rundt 2005. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Det forelå ikke nasjonale byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og byggets tekniske standard vil derfor i vesentlig grad avvike fra dagens krav. Oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

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

BEGRENSNINGER

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

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

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i Hans Tanks gate 19 på Nygårdshøyden, sentralt i Bergenhus bydel. Aktuell leilighet ligger i byggets toppetasje, med gode sol- og utsiktsforhold. Området består hovedsakelig av bygårder og leiligheter med tilsvarende

bebyggelse. Det er kort gangavstand til Bergen sentrum, Universitetet i Bergen, BI og øvrige studie- og arbeidsplasser i sentrumskjernen. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig via bybane og buss, med forbindelse blant annet til Høgskulen på Vestlandet, NHH samt større arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad. Det finnes flere dagligvarebutikker, servicetilbud og kulturtilbud i nærområdet. For rekreasjon ligger Nygårdsparken, Museumsparken og Lille Lungegårdsvannet innen kort gangavstand, og byfjellene Fløyen, Ulriken og Løvtakken gir gode muligheter for friluftsliv.

TOMT

Felles tomt for sameiet som i hovedsak er bebygget.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.
Vegger mot grunn i naturstein.

Yttervegger:

Yttervegger over grunnmur i pusset murkonstruksjon. Partier med liggende, enkeltfaset trekledning.

Tak/taktekking:

Valmtak.
Takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, lekter og takstein av betong/skifer.
Partier med papptekking.
Takrenner og nedløpsrør i plast.

Taktekking samt undertak ble rehabilitert i 2009. Dette ble gjort etter det var en lekkasje i original taktekking. Original skifer er blitt remontert etter utbedring av undertak.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Stue/kjøkken (31,5 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Utgang til terrasse.



Beskrivelse av eiendommen

Porttelefon.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.
Gulvflate på ca. 47 m² (inkl. "konsoll" i stue på ca. 5 m²).

Gang (7,5 m²)

Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.
Garderobeskap.
Porttelefon.

Bad (5,0 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.
Gulvflate på ca. 7,5 m².

Soverom 1 (10,5 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe.
Gulvflate på ca. 12,0 m².

Bod (2,6 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Sikringskap.
Gulvflate på ca. 4,0 m².

Soverom 2 (8,0 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Gulvflate på ca. 16,0 m².

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringskap med automatsikringer.
Balansert ventilasjon.
Porttelefon.
Sprinkleranlegg.
Heis.

OPPVARMING

Radiator i stue/kjøkken.
El. varmekabler på bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

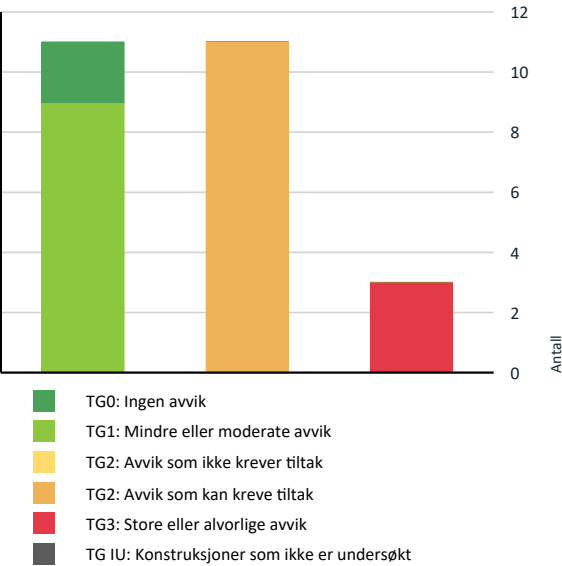
Lovlighet

[Gå til side](#)



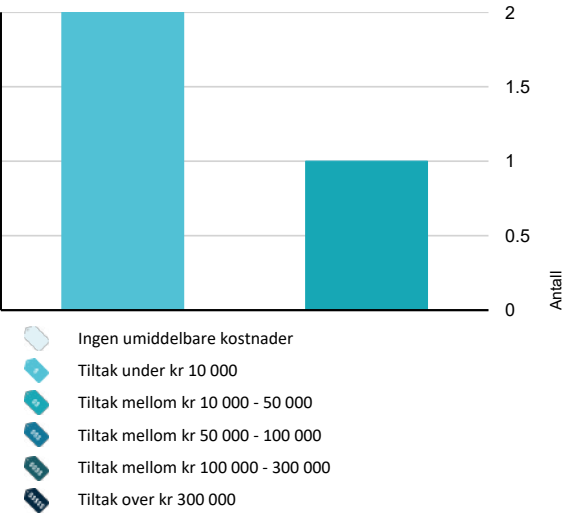
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dør til bod på terrasse

Det er påvist andre avvik:

- Mye slitasje på dør. Stedvise råteskader.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon i bod på terrasse

Det er påvist andre avvik:

- Ingen ventilering i bod, som medfører risiko for skader.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist andre avvik:

- Begrenset lufting av takkonstruksjonen som medfører kondens.
- Sverte på undertak.
- Spor etter stripet borebille (mit).



Utvendig > Vinduer

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- En del begroing rundt vinduskarmer.



Utvendig > Balkongdør

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre balkongdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere balkongdører.
- Ufullstendig tetting under balkongdør.



Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- En del slitasje på konstruksjoner og kledning. Sannsynligvis skyldes dette at takterrassen ligger værutsatt til, i kombinasjon med sannsynligvis avvik i forhold til lufting o.l.



Utvendig > Andre utvendige forhold

Det er påvist andre avvik:

- Det er ukjent om det foreligger tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan for fellesdeler i sameiet.



Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist andre avvik:

- Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.



Kjøkken > 6. etasje > Stue/kjøkken (31,5 m²) > Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik:

- En del slitasje på innredning og benkeplate.



Våtrom > 6. etasje > Bad (5,0 m²) > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Begrenset/manglende fall på gulvet, foruten lite lokalt fall til sluk i dusjniseje.
- Slitasje på fuger.



Våtrom > 6. etasje > Bad (5,0 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.
- Begrenset tilkomst for inspeksjon av sluk under badekar.



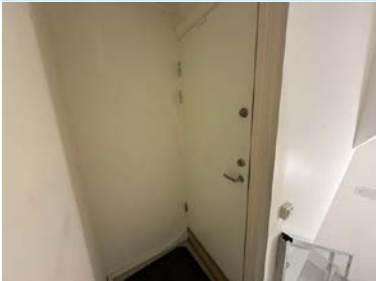
Våtrom > 6. etasje > Bad (5,0 m²) > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist andre avvik:

- Noe fuktsvelling på baderoms møbel.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1900

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard
Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

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

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget (TGIU). Vurdering gjelder for del som var tilgjengelig for kontroll via luke).

Merk:
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Begrenset lufting av takkonstruksjonen som medfører kondens.
 - Sverte på undertak.
 - Spor etter stripet borebille (mit).

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser, skjevheter eller lekkasjer. Ved behov bør det utføres nærmere undersøkelser eller forsterkningstiltak.
 - Mit bør behandles.

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer av ukjent alder. Vinduer fra sannsynligvis fra midten av 2000-tallet.

Merk:
Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik. Vinduene var tilsmusset på befaringsdagen, og grunnet mye sollys var det vanskelig å avdekke evt. punkterte vinduer.

Vedlikehold:
Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Tilstandsrapport

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.
 - En del begroing rundt vinduskarmer.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.
 - Vinduer bør rengjøres for evt. nærmere undersøkelser.

Dører

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

Kikkehull og porttelefon.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Vedlikehold:
Døren bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år



Balkongdør

2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Balkongdør fra midten av 2000-tallet.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre balkongdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere balkongdører.
 - Ufullstendig tetting under balkongdør.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av balkongdør på sikt eller etter behov.
- Det bør gjøre stiltak vedr. ufullstendig tetting under balkondør.



TG 3 Dør til bod på terrasse

Boddør i trekonstruksjon med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Mye slitasje på dør. Stedvise råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Dør må påregnes å skiftes ut. Estimert er grovt satt (i øvre sjikt).

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse på 9,9 m² med utgang fra stue.

Trykkipregnerte terrassebord og rekkverk med liggende, enkeltfalsset trepanel og parti med glassrekkverk.

Utstyrt med markise (ikke funksjonstestet). En del rust på markise.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,00 meter (i laveste del).

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

- En del slitasje på konstruksjoner og kledning. Sannsynligvis skyldes dette at takterrassen ligger værutsatt til, i kombinasjon med sannsynligvis avvik i forhold til lufting o.l.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det må påregnes vedlikehold.



TG 2 Andre utvendige forhold

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er ukjent om det foreligger tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan for fellesdeler i sameiet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Innhent evt. dokumentasjon dersom det foreligger en slik rapport/vedlikeholdsplan.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater er oppgradert etter befaringen.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter teppe og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Stue/kjøkken: 0-50 mm
Soverom 1: 0-35 mm

Merk:
Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjeller som et enkeltstående tiltak i denne type boliger.

Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
- Bytte av overflater.
- Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader. Kostandsestimat omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 0 Radon

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

TG 2 Innvendige trapper

Lukket tretrapp med parkett i trinn.

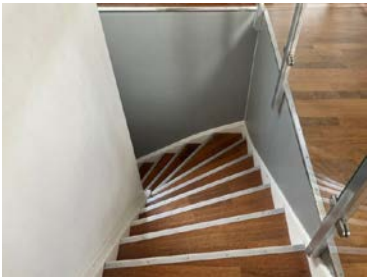
Glassrekkverk over trappeåpning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

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

VÅTROM

6. ETASJE > BAD (5,0 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, opplegg for vaskemaskin, gulvstående toalett, fordelerskap til rør-i-rør, badekar og dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluker og avtrekksventil i himling.

Badet må antas å være fra rundt 2005.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Badet er vurdert etter TEK97 (referansenivå).

6. ETASJE > BAD (5,0 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er visuelt kontrollert.

Merk at fuger er utbedret etter befaringen.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD (5,0 M²)

1 TG 2 Overflater Gulv

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

- Vurdering av avvik:**
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
 - Begrenset/manglende fall på gulvet, foruten lite lokalt fall til sluk i dusjnisje.
 - Slitasje på fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Fuger bør utbedres.



6. ETASJE > BAD (5,0 M²)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluker m/vannlås. Synlig klemring i sluker. Antatt smøremembran ut i fra krav ved tidspunkt for rehabilitering.

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

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

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring.
 - Ukjent utførelse/dokumentasjon.
 - Begrenset tilkomst for inspeksjon av sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.

Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD (5,0 M²)

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe fuktsvelling på baderomsmøbel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik er av visuell betydning. Sanitærutstyr og innredning skiftes etter ønske/behov.



6. ETASJE > BAD (5,0 M²)

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekksh ventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

6. ETASJE > BAD (5,0 M²)

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 7,0% (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:
Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.
Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.
Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.
Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.
Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN (31,5 M²)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Mobalpa med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over vask.

- Integrerte hvitevarer
- Stekeovn fra AEG
 - Induksjonstopp fra IKEA
 - Oppvaskmaskin med synlig front fra Siemens

Frittstående kjøleskap med frysedel fra Electrolux.

Takhengt ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- En del slitasje på innredning og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.



6. ETASJE > STUE/KJØKKEN (31,5 M²)

Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap m/stoppekran er plassert på badet.

Tilstandsrapport

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



Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Hovedstamme/felles vannrør er skjult. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke nærmere kontrollert, men vurdert ut i fra oppgitt alder.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringsstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak utover vanlig service per i dag. Det anbefales imidlertid å planlegge for fremtidig oppgradering eller utskifting av anlegget, da alderen kan medføre økt risiko for funksjonssvikt.

Ventilasjon i bod på terrasse

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Ingen ventilering i bod, som medfører risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres ventilering i boden. Estimert er satt for enkel utbedring med naturlig ventilasjon/ventil.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmesentral

Felles oppvarming av varmtvann/tappevann (i følge øvrige salgsoppgaver).

Radiator i stue.

Teknisk skap i gang.



Tilstandsrapport

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 40A, 1 kurs på 20A og 7 kurser på 16A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Eier var ikke til stede ved befaringen, og spørsmål til eier er ikke besvart. Vurderingen er normalt basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon.

Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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?



Tilstandsrapport

Nei

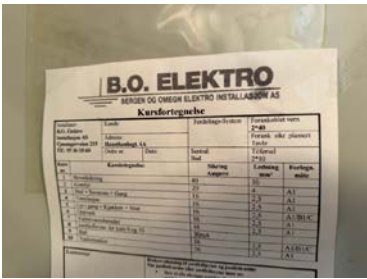
Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



TG 1 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat. Leiligheten er sprinklet. Tilkoblet felles brannsentral.

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

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

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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

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

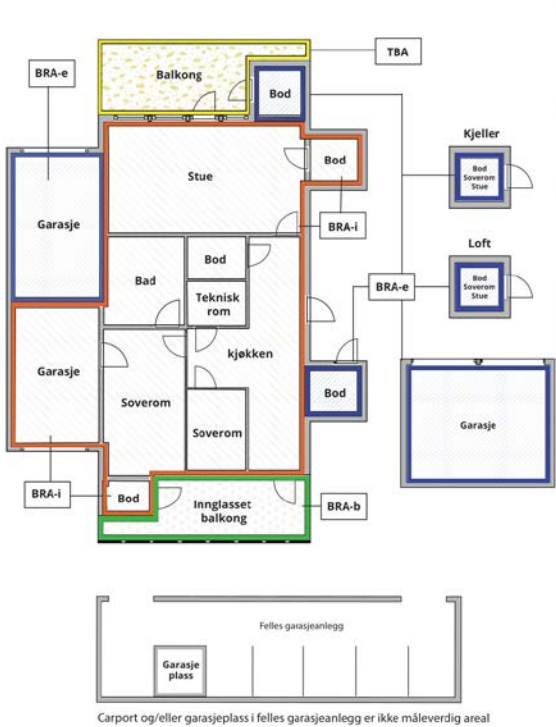
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	2			2	
6. etasje	67	2		69	10
Fellesareal		5		5	
SUM	69	7			10
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Trapperom (2,2 m²)		
6. etasje	Stue/kjøkken (31,5 m²), gang (7,5 m²), bad (5,0 m²), soverom 1 (10,5 m²), bod (2,6 m²), soverom 2 (8,0 m²)	Bod på terrasse (1,0 m²)	
Fellesareal		Ekstern bod (5,0 m²)	

Kommentar
Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i leiligheten.

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

TAKHØYDER
Opptil ca. 2,53 meter målt i stue/kjøkken.

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

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

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver. Det var ikke tilkomst til boden på befaringsdagen. Arealet er skjønnsmessig satt ut i fra "normal" størrelse på denne type boder, men det må derfor påregnes avvik i forhold til eksakt størrelse på boden.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Leiligheten har en utforming med skråtak, skjevheter m.m. I kombinasjon med mye møblering/lagring på befaringsdagen, så som kan medføre at det er avvik på målingene utover standardens krav.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?
☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Bygget er oppført etter eldre forskrifter og vil med all sannsynlighet ikke innfri krav i TEK17. Dokumentasjon på branncelleinndeling er ikke kontrollert.

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:

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)
Selveierleilighet (i blokk)	66	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	1327		16	453 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Hans Tanks gate 19
Hjemmelshaver
Hauge Helge Johan

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.09.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Oppdraget er utført som nøkkelbefaring, uten eier tilstede.	Ikke gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	22.09.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	22.09.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	22.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	
2	26.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjenning 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 godkjenning 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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

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

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EMERA Bergen
Oppdragsnr.
03250036

Selger 1 navn
Christian Hauge

Gateadresse
Hans Tanks gate 19

Poststed	Postnr
BERGEN	5008

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn	
--------------	--

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn	Helge Johan Hauge
---------------------	-------------------

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: CH

Document reference: 03250036

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

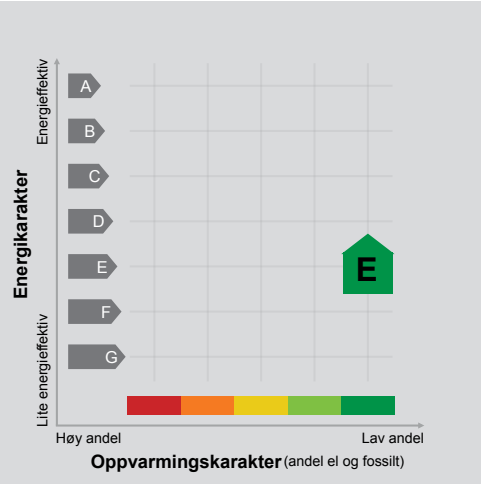
Initialer selger: CH

2



ENERGIATTEST

Adresse	Hans Tanks gate 19
Postnummer	5008
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	1327
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139284518
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiatest-2025-172405
Dato	24.09.2025



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

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

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

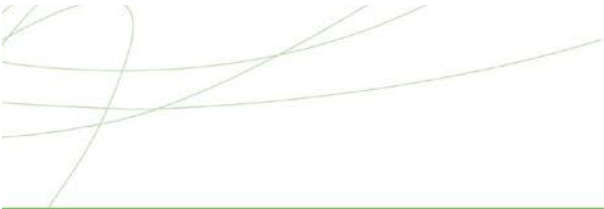
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

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.

- 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.

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Nabolagsprofil

Hans Tanks gate 19 - Nabolaget Nygårdshøyden - vurdert av 147 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

	Nygård Linje 12, 13	4 min 0.4 km
	Nygård Linje 1	5 min 0.4 km
	Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	8 min 0.7 km
	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 0.8 km
	Bergen Nøstet kystuterkai Linje HAV, HUR	17 min 1.4 km

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	16 min 1.3 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Metis privatistiskole 410 elever	4 min 0.4 km
Bergen Private Gymnas	5 min



Opplevd trygghet

Trygt 60/100



Kvalitet på skolene

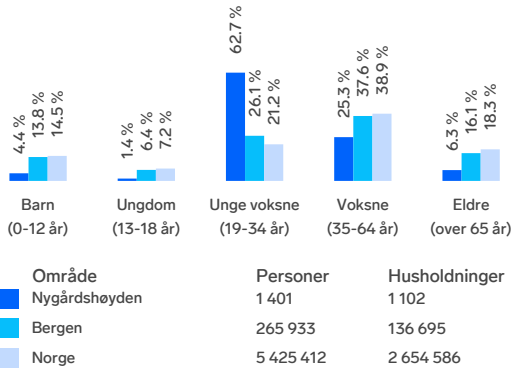
Bra 59/100



Naboskapet

Høflige 48/100

Aldersfordeling



Barnehager

Eventus Nøstebukten barnehage	6 min
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.6 km
Møhlenpris Oppvekststun barnehage (1-5... 68 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Nygårdsgaten Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Rema 1000 Lars Hilles Gate	4 min



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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

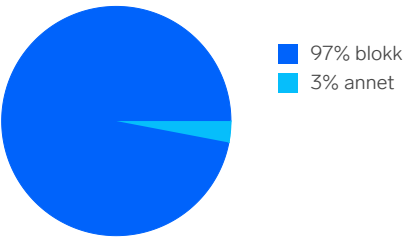
Shoppingutvalg
Bra 73/100

Trafikk
Lite trafikk 73/100

Sport

Studentsenterets idrettshall	5 min	
Aktivitetshall	0.4 km	
Bergen maritime vid. skole	6 min	
Aktivitetshall	0.5 km	
NEXT Bergen	4 min	
SATS Bergen LHG	4 min	

Boligmasse



«En fin plass med flott beplantning, fin park og historiske bygninger»

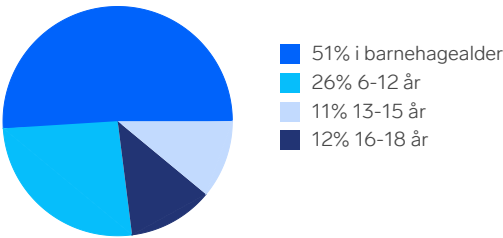
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	8 min	
Apotek 1 Nygårdsgaten	6 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

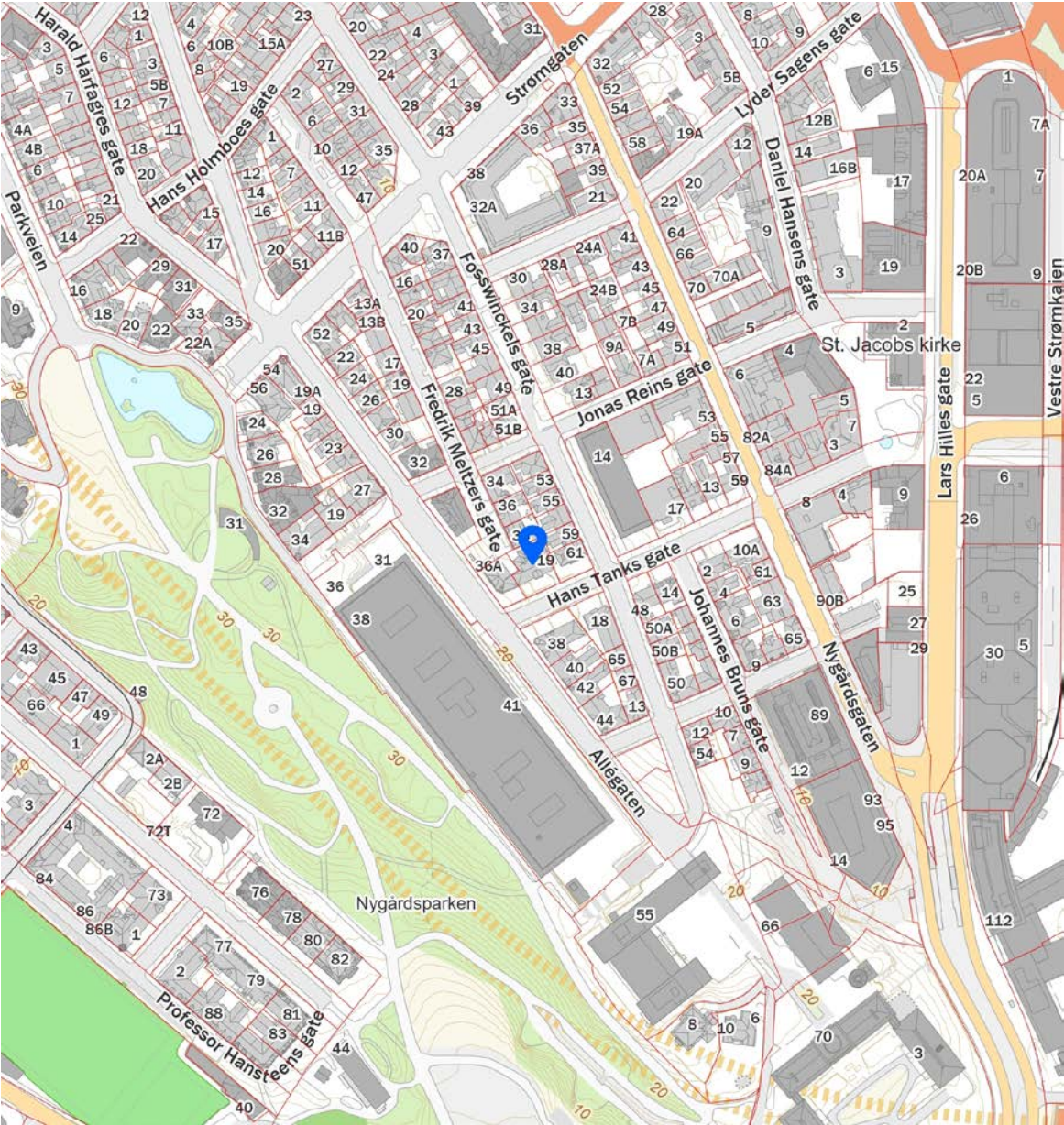
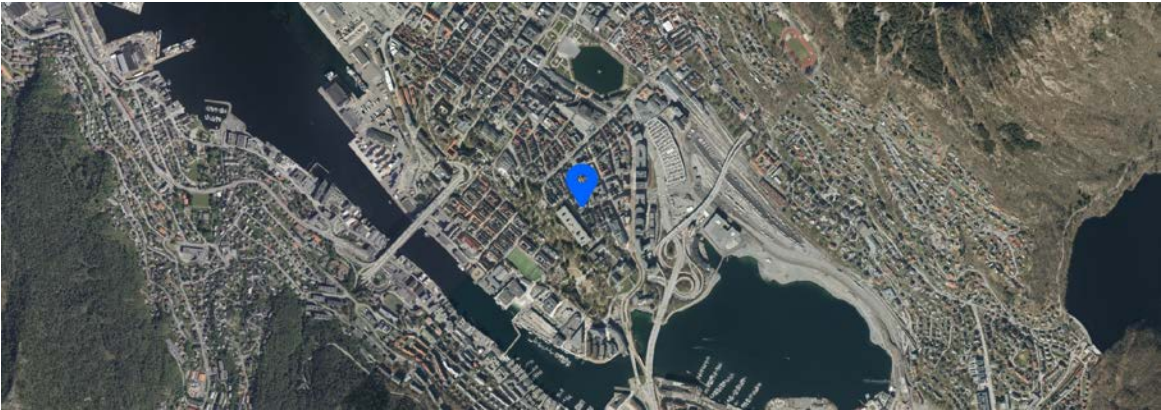


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Vedtekter for

Eierseksjonssameiet: Sameiet Hans Tanks Gate 19, 5008 Bergen

Tilpasset etter sameiermøte 06 oktober 2015.

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 164, bnr 1327 i Bergen med 16 leiligheter.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål mens ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 16 eierseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av hver eierseksjon.

Sameiebrøkene består av en brøkdel per eierseksjon.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at utbetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, og som har påløpt i innehavers eiertid, blir betalt.

Et hvert salg eller bortleie skal meddeles skriftlig til styret og sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny leietaker/eier innen en måned etter slikt salg eller bortleie.

Sameiet har ikke forkjøpsrett.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller hushandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter til drift:

- Varmegjenvinning
- Forsikring av bygningen
- Strøm i fellesområdene
- Vedlikehold av heis, brannvarsling, utgifter til trappe/gang vask fordeles i henhold til sameiebrøken.
- Uteområdene

Styret fastsetter et kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal ha fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvending vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Hans Tanks Gate 19 Boligsameie

Styreformannen tjenestegjør i ett år, øvrige styremedlemmer i to år og varestyreformannen i ett år.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdselsloven, jfr eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av minimum tre og maksimum fem medlemmer. En formann, en varaformann og andre medlemmer.

Det ordinære sameiermøtet i 2006 velger styret slik:

- Formann for ett år
- Varaformann for ett år
- Styremedlemmer for to år

Senere ordinære sameiermøter velger formann og varaformann for ett år og øvrige nye styremedlemmer for to år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styrelederen til stede, og er det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hver år innen utgangen av April. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen for innlevering av saker som ønskes behandlet på møtet skal være minst 14 dager etter at slik meddelelse er gitt sameierne. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Kun saker som er varslet på forhånd kan behandles på sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig. Likeledes kan revisor eller sameier som til sammen har minst ti prosent av stemmene fremsette skriftlig krav om det og samtidig oppgi hvilke saker som de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøtet med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte. Kun saker som på forhånd er varslet kan behandles på sameiermøtet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver eierseksjon. Foruten eier har et hushandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som kan være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Styret kan engasjere forretningsfører og andre funksjonærer gi instruks for dem og avtale deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed. Forretningsfører skal delta på sameiermøtet.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDING I VEDTEKTENE

Endinger i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 16. ADMINISTRASJONGEBYR

Styret har fullmakt til å fastsette årlig administrasjonsgebyr pr. utleier i samsvar med faktiske utgifter.

HUSORDENSREGLER I HANS TANKS GATE 19.

1.

INNLEDNING

Disse reglene er for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte leilighet. Reglene er satt opp i den hensikt å gjøre eiendommen til et godt og trygt sted å bo, og gi Hans Tanks Gate 19 et vennlig og rikt bomiljø som hver enkelt vil trives i. Vi ber derfor alle om lojalt å følge de regler som er satt opp.
2.

FELLESAREAL UTE

(framtidig diskusjon)
3.

RENHOLD

3.1 Sjøppelordningen

Kun husholdningsavfall kan kastes i søppelbeholderne. All søppel skal pakkes inn, slik at lukt og tilgrising ikke oppstår.

Papp og pair legges i egen kontainere som er plassert på området.

Kartonger må brettes.

Elektro- husholdningsutstyr eller møbler og lignende som skal kasseres, må beboerne selv besørge bortkjørt.

3.2 Utendørs renhold

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men heller plukker opp slik som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

4. OPPGAVER OG KORRIDORER

4.1 Låsing av ytterdør

Utgangsdør skal være låst til enhver tid.

4.2 Vask

Trappevask utføres ukentlig av rengjøringsfirma

5. LEILIGHETEN

5.1 Ro i leiligheten

Det skal være generell ro i leiligheten og på terrassen mellom kl 23.00 og kl 07.00, og fram til kl 13.00 på søndager og helligdager. Selskapelighet må foregå i slike former at beboerne blir minst mulig sjenert. TV, stereoanlegg e.l må dempes slik at det ikke sjenerer andre.

5.2 Vannkraner og lekkasje

Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC og lignende ikke tilstoppes. Skader so mer forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av sameiet. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres.

5.3 Brannsikringsutstyr

I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarslere og brannslukningsapparater eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

6. FASADER OG TAK

Ytre montering eller innkledning av ballkonger eller andre endringer, som medfører synlig ulikheter på fasaden, må ikke foretas uten styrets samtykke og anvisninger.

Styret godkjenning må innhentes for alle forandringer, som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som maling, antenner eller andre utvendige faste innredninger.

7. DIVERSE

7.1 Skade, feil eller mangler

Sameierne må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameierne har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen.

Oppdager beboer skade, feil eller mangler som han ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til styret.

7.2 Dyrehold

Kjæledyr er i dag godkjent, dog styret og beboere bør informeres før man går til anskaffelse av kjæledyr.

7.3 Utleie

Utleier er ansvarlig for at leier får kopi av vedtekter og husordensregler og at regelverket blir fulgt.

Sameiet Hans Tanks Gate 19, 5008 Bergen

7 Oktober 2015



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

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

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Hans Tanks gate 19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Hans Tanks gate 19 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulslevik
Bodø	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Perneo Dokumentnrøkel: IMTYV- IPEKO-DPBLN-706U0-RLASN-HL3GL



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Eierseksjonssameiet Hans Tanks Gate 19
2024

Resultatregnskap 2024					
Eierseksjonssameiet Hans Tanks Gate 19					
Alle beløp i NOK					
		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Note					
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	389 988	371 928	390 200	417 500
Andre inntekter	3	174 176	169 176	139 100	139 200
Sum inntekter		564 164	541 104	529 300	556 700
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4	4 230	4 230	4 200	4 200
Avskrivninger	6	12 769	12 769	12 800	12 800
Andre kostnader fellesanlegg		113 445	124 371	89 000	107 000
Felles strøm og varme		18 047	23 911	25 000	19 000
Andre driftskostnader	7	210 623	181 906	179 250	184 450
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	399	609	0	0
Vedlikehold	9	18 511	152 147	33 000	33 000
Forretningsførsel		37 069	35 055	34 800	38 700
Revisjonshonorar		8 750	8 125	8 700	9 100
Forsikring		100 223	82 682	92 000	110 300
Sum driftskostnader		554 065	655 804	508 750	548 550
Driftsresultat		10 099	-114 700	20 550	8 150
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		3 769	3 538	0	0
Andre renteinntekter		451	0	0	0
Sum finansinntekter		4 221	3 538	0	0
Resultat av finansposter		4 221	3 538	0	0
Resultat		14 319	-111 162	20 550	8 150
Til/fra annen EK		14 319	-111 162	0	0
Sum disponeringer		14 319	-111 162	0	0

Balanse pr. 31.12.2024			
Eierseksjonssameiet Hans Tanks Gate 19			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	43 627	56 395
Sum varige driftsmidler		43 627	56 395
Sum anleggsmidler		43 627	56 395
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		6 375	60 281
Andre fordringer		7 796	1 262
Sum fordringer		14 171	61 543
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		130 524	91 114
Sum bankinnsk. og kontanter		130 524	91 114
Sum omløpsmidler		144 696	152 657
SUM EIENDELER		188 322	209 053

Balanse pr. 31.12.2024		
Eierseksjonssameiet Hans Tanks Gate 19		
Alle beløp i NOK		
Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	106 951	92 632
Sum opptjent egenkapital	106 951	92 632
SUM EGENKAPITAL	106 951	92 632
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	8 195	5 376
Leverandørgjeld	23 954	56 582
Skyldige off. myndigheter	4 230	4 230
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	30 000	30 000
Annen kortsiktig gjeld	14 993	20 232
Sum kortsiktig gjeld	81 371	116 421
SUM GJELD	81 371	116 421
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	188 322	209 053

Bergen,
Styret for Eierseksjonssameiet Hans Tanks Gate 19

Knut Erik Engevik
Styrets leder

Trygve Mjelde
Nestleder

Ingrid Aarset
Styremedlem

Emma Rusten Natedal
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801 Andel driftskostnader	274 788	256 728	275 000	302 300
3816 TV/Internett	115 200	115 200	115 200	115 200
Sum felleskostnader	389 988	371 928	390 200	417 500

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849 Diverse inntekter	139 176	139 176	139 100	139 200
3885 Andre inntekter	35 000	30 000	0	0
Sum andre inntekter	174 176	169 176	139 100	139 200

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Sum styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Platting
Anskaffelseskost pr.01.01	127 687
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	127 687
Årets av- og nedskr. pr.31.12	12 768
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	84 060
Bokført verdi pr.31.12	43 626
Anskaffelsesår	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	3

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Møtekostnader	0	0	1 250	1 250
6325 Renovasjon	2 790	2 790	3 000	3 000
6333 Forskutterte felleskostnader	0	3 067	0	0
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	0	1 000	1 000
6360 Renhold og matteleie	30 242	28 066	23 000	23 000
6372 Heis	57 276	26 865	25 000	25 000
6375 TV/Internett	111 168	113 311	106 000	111 200
6391 Diverse serviceavtaler	8 213	7 808	20 000	20 000
7740 Øreavrunding	-4	0	0	0
7779 Andre gebyr	938	0	0	0
Sum driftskostnader	210 623	181 906	179 250	184 450

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503 Annet driftsmateriell	0	609	0	0
6510 Verktøy og redskap	399	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	399	609	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6602 Vedlikehold rør og sanitær	16 470	81 709	20 000	20 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	70 438	5 000	5 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	5 000	5 000
6614 Vedlikehold maling	2 041	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	0	3 000	3 000
Sum vedlikehold	18 511	152 147	33 000	33 000

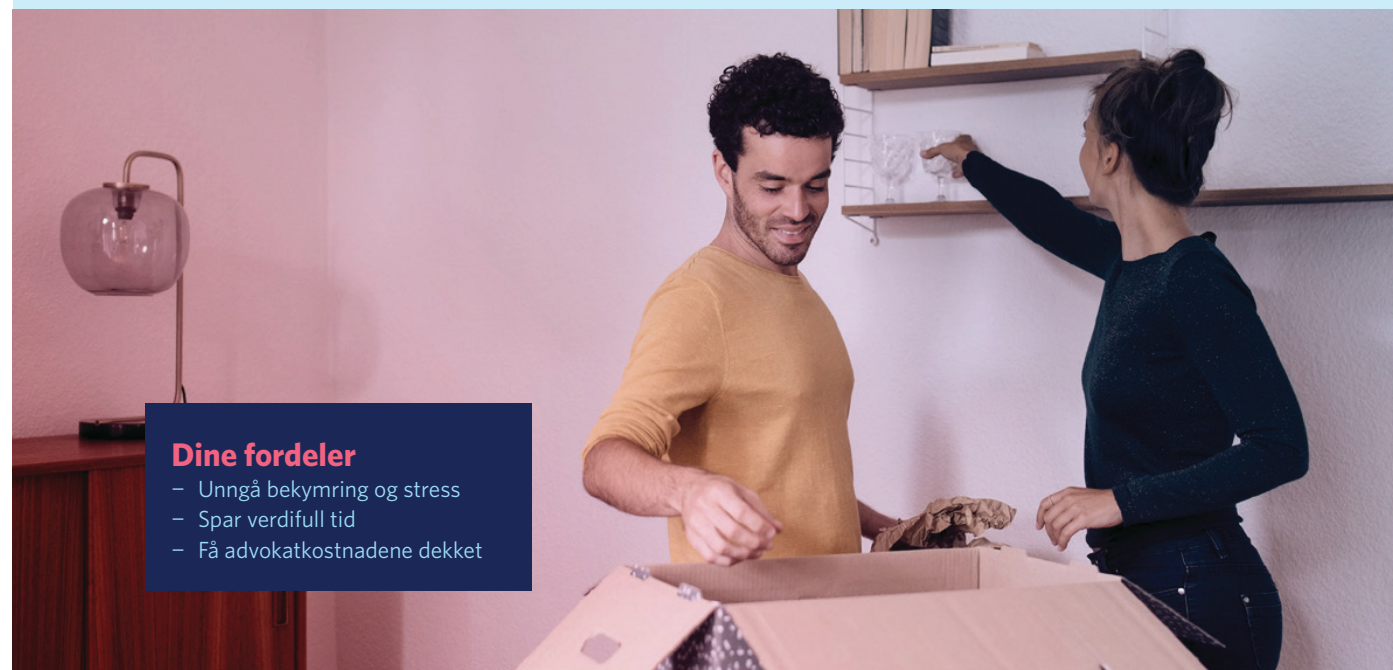
Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	36 236	134 630
Periodens resultat	14 319	-111 162
Årets avskrivninger	12 769	12 769
Endring i disponible midler	27 088	-98 394
Disponible midler 31.12.	63 324	36 236

Dokumentet er elektronisk signert

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Skal du selge bolig? Eller er du nysgjerrig på verdien av din bolig?

Ta kontakt for en gratis og uforpliktende verdivurdering! Jeg har over 20 års erfaring med salg av alle typer eiendom i Bergen om nabokommunene, og har hatt de fleste typer eiendom innom min portefølje. Jeg hjelper deg gjerne!



Sjur Breistein
Megler | Salgssjef | Partner

sjur.breistein@emera.no
+47 917 91 111

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Sjur Breistein
sjur.breistein@emera.no
917 91 111

Emera kontor:
Emera Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING