

I HJERTET AV BERGEN SENTRUM

# Fløygaten 19



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 400 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

210.8 m<sup>2</sup> (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

115 490,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

4 692 080,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

2 906,- pr. mnd

ETASJE

3

FELLESJELD

Kr 176 590,-

BYGGEÅR

1934

BRA-I/BRA TOTAL

40/46 kvm

ENERGIKLASSE

G

# Din megler



## Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no

+47 450 54 488

Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler har jeg hjulpet hundrevis av kunder trygt gjennom både små og store boligsalg. For meg handler det ikke bare om å selge en bolig – det handler om å skape en helhetlig og trygg prosess for deg som kunde, med skreddersydd rådgivning, tilgjengelighet og konkrete resultater.

Jeg legger stor vekt på god forberedelse, tydelig kommunikasjon og riktig strategi – enten det gjelder klargjøring før foto og visning eller selve budrunden. Det gir resultater.

Tilbakemeldinger fra tidligere kunder:

"Erlend hadde stålkontroll fra start til slutt. Han kom med mange gode innspill før foto og visning, og jeg følte meg trygg på hele prosessen. Leiligheten ble solgt over prisantydning etter første visning."

– Kjetil, oktober 2024

"Vi kunne rett og slett ikke vært mer fornøyd! Erlend leverte på hvert eneste punkt vi hadde forventninger til. Han er effektiv, tilgjengelig og faglig sterk. Hele prosessen var sømløs, og vi fikk gode råd også i forbindelse med kjøp av ny bolig. Vi anbefaler ham uten å nøle."

– Benedicte & Jon, oktober 2024

Mitt mål er at du skal føle deg ivaretatt, informert og trygg – hele veien fra første møte til overtakelse. Jeg er stolt av tilliten kundene mine viser meg, og jeg jobber hardt for å fortjene den – hver eneste gang.



## Lekker 2-roms selveier m/ nydelig utsikt! Svært ettertraktet beliggenhet & magiske solforhold. Peis & gulvvarme. 2 boder

Emera eiendomsmegling v/ Erlend Stokmo har gleden av å presentere Fløygaten 19! En lekker selveierleilighet med nydelig utsikt over Bergen by og Byfjorden. Her bosetter du deg virkelig i den beste kombinasjonen av byliv og naturskjønne omgivelser, og du kan nyte solrike dager og lekre solnedganger fra egen balkong. Alt av daglige servicetilbud, aktivitetsmuligheter og flotte turområder ligger kun en liten spasertur fra egen inngangsdør

- Balkong med nydelig utsikt
  - Svært gode solforhold
  - Godt med lagringsplass i to eksterne boder
  - Gulvvarme i alle rom og peis
  - Felles vaskerom i kjeller
- 
- 5 min til Meny og Joker
  - 4 min til bussholdeplass
  - 10 min til Torgallmenningen med et bredt servicetilbud
  - Nærhet til flotte turområder som Fløyen og Stoltzkleiven



























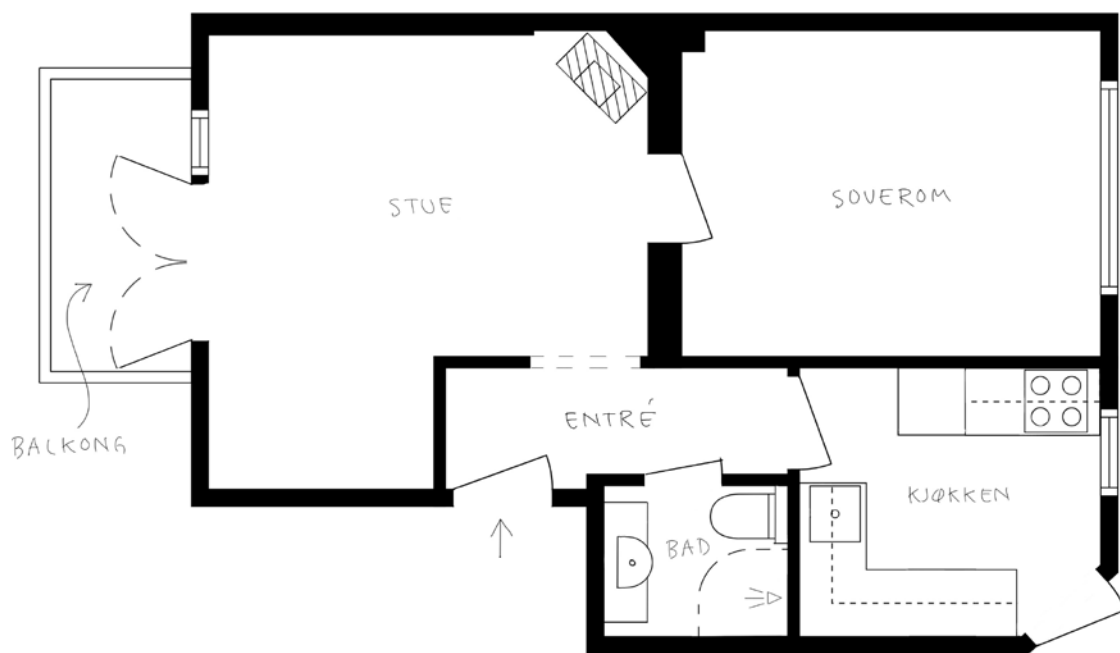






# Plantegning





**BARK**  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

FLØYGATEN 19

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 4 400 000

## Omkostning kjøper

4 400 000 (Prisantydning)

176 590 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 576 590 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

114 400 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
115 490 (Omkostninger totalt)

-----  
4 692 080 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 692 080

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 906,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Tv og internett, renter og avdrag på felles lån, felles byggforsikring og renhold i fellesareal.

## Eiendomsskatt

Kr 3 563,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Bergen

kommunen. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

## Kommunale avgifter

Kr 7 561 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp og renovasjon. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

## Fellesgjeld

Kr 176 590 pr. 31.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har en total fellesgjeld per 31.12.2025 på kr 1 009 088,- fordelt på seksjonene:

Rentesats: 8,45%

Innfrielsesdato: 12.01.2043

Andel av saldo: kr 176 590,-

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 809 478 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 237 910 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Velkommen til Fløygaten 19! En lekker selveierleilighet beliggende i et svært ettertraktet område. Her bosetter du deg virkelig i nærhet til alt Bergen har å by på.

Dagligvarebutikkene ligger innen kort gangavstand fra boligen. Meny Støletorget og Joker Sandviken ligger begge en 5 minutters spasertur fra leiligheten. For et utvidet handle- og servicetilbud er det kun 10 minutters gange inn til Torgallmenningen. Her finner du et bredt utvalg av butikker, caféer, restauranter, apotek, vinmonopol og gode aktivitetstilbud.

Beliggenheten passer ypperlig for studenter! UIBs fakulteter, BI, Universitetsbiblioteket, Universitetsmuseet og studentsenteret ligger kun en spasertur unna. Student på NHH eller HVL? Her har du både buss og bybane innen kort gangavstand.

Nærmeste bussholdeplass "Ladegårdsgaten" ligger 4 min fra boligen. Herfra går linje 10 og 86 mot blant annet Torget, Møhlenpris og Wergeland. For et større utvalg av buss- og bybanelinjer er det 14 min gange eller en liten busstur inn til Olav Kyrres gate/Festplassen.

Området byr på gode aktivitetstilbud for alle aldre. Turmulighetene er mange, og veiene mot Fløyen går like i nærheten. Fra toppen kan man nyte nydelig utsikt kombinert med restaurant og kafé. For en lengre tur, anbefales Vidden som går fra Fløyen til Ulriken. Andre gode alternativer er Skanseparken og Stoltzekleiven. Dersom du foretrekker idrett, ligger Skansemyren

idrettsplass med sandvolleybane, løpebane og lengdehopp like i nærheten. Videre er det 8 minutters gange til Mova Sandviken og Norrønahallen.

## Parkering

Parkering i offentlig gate etter gjeldene bestemmelser.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 210.8 m<sup>2</sup>

Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for 3 etasjes murbygning,

datert 09.11.1934. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring bolig, datert 03.06.2020.

Det ble gitt tillatelse til:

- Rehabilitering av tak i form av riving og gjenoppbygging.
- Rivning av eksisterende 4 stk balkonger mot og oppføring av nye med 2,70 m bredde med ståltrekkverk, innsetting av dørfelt og rehabilitering av fasader.
- Utskifting av eksisterende takvinduer.
- Bruksendring deler av loftet til hoveddel tilhørende underliggende boenhet, seksjon 7.
- Innvendig rehabilitering.

## Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder:

BRA-i 40 m<sup>2</sup>: Entré, bad, kjøkken, stue og soverom

I tillegg har leiligheten to eksterne boder på hhv. 2 m<sup>2</sup> og 4 m<sup>2</sup>

## Areal

BRA - i: 40 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 46 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod i kjeller

3. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> Entré, bad, kjøkken, stue og soverom  
5. etasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod på loft

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.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940 mindre avvik kan forekomme. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme 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 som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken

av rommet på befaringdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retning. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrek for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar. Romhøyde målt i Stue: 2,41 m, gang: 2,41 m, bad: 2,21 m, Soverom: 2,40 m

## Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer, oppvaskmaskin, kjøleskap og vaskemaskin medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lamper
- Gardiner
- Panelovner

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: Kenneth Nielsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Seksjon 1 hadde lekkasje fra kjøkken/oppvaskmaskin som rant ned i kjeller i 2022. Skaden ble meldt til Tryg og utbedret.

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

- Det er opplyst om tidligere utettheter/lekkasjer knyttet til tak/fasade. I 2018 ble det oppdaget lekkasje i taket på sørsiden av bygget, samt lekkasje i selve sørveggen. Sameiet engasjerte fagfolk til utbedring av tak, fasade og balkonger. Arbeidene skal blant annet ha omfattet rehabilitering av tak/fasade/balkonger, beslag/bly rundt piper og utbedringer knyttet til pipe/fyringsforhold. Det vises til tidligere egenerklæring, tilstandsrapport og sameiets dokumentasjon for nærmere detaljer.

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

- Det er opplyst om tidligere forhold knyttet til pipe/ildsted/skorstein. I forbindelse med tidligere lekkasjer og arbeider på tak/fasade ble det også gjort tiltak rundt piper, blant annet beslag/bly rundt piper og rens/utbedring knyttet til pipe/fyringsforhold. Tidligere eier opplyste også om dårlig trekk ved oppfyring. Etter dette ble det gjort tiltak, og selger opplyser at han ikke har merket ytterligere problemer med røyk eller fyring. Det vises til tidligere egenerklæring og eventuell dokumentasjon fra sameiet/utførende.

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

- Tidligere eier har opplyst at det i 2018 ble fjernet

gammelt parkett/gulvbelegg, lagt varmemefolie og ny parkett i gang, stue, soverom og kjøkken. I forbindelse med dette ble gulvet lettere avrettet. Jeg kjenner ellers ikke til ytterligere sprekker i mur, setningsskader eller lignende utover det som fremgår av tidligere egenerklæring/tilstandsrapport.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Det er tidligere opplyst om lekkasjer i tak/fasade, blant annet på sørsiden av bygget, hvor det også hadde dannet seg sopp enkelte steder som følge av lekkasjene. Sameiet engasjerte CYTOX til gjennomgang av bygget og soppsanering der dette var nødvendig. Det ble deretter gjennomført omfattende rehabilitering av tak, fasade,

balkonger, sløyser/nedløp m.m. Arbeidene ble prosjektert av Siving. Rune Løvaas / Løvaas Bygningsteknikk, utført av HJJAS AS i perioden februar–desember 2019, og fulgt opp av Norconsult og Løvaas Bygningsteknikk. Se rapport for utført arbeid. Jeg kjenner ikke til pågående sopp- eller råteskader etter dette.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Det er opplyst at det ble utført arbeid på elektrisk anlegg i 2018 i forbindelse med legging/kobling av varmemefolie/varmekabler og ny parkett i gang, stue, soverom og kjøkken. Arbeidet skal være utført av HUS Elektro Bergen AS, og det er opplyst at det foreligger samsvarserklæring. Det er også opplyst at fiber er installert i bygget. Arbeid utført av HUS elektro.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Sameiet fikk utført omfattende rehabilitering av tak, fasade og balkonger i 2019 etter tidligere lekkasjer. Arbeidet ble prosjektert av Løvaas Bygningsteknikk, utført av HJJAS AS og fulgt opp av Norconsult/Løvaas Bygningsteknikk. Arbeidet omfattet blant annet nytt tak,

rehabiliteret fasade, nye balkonger/balkongdører, nye sløyser/nedfallsrør og nye takvinduer. Se rapport for utført arbeid. Arbeid utført av ufaglært og Prosjektert av Løvaas Bygningsteknikk, utført av HJJAS AS.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

- Det foreligger tilstandsrapport/boligrapport for boligen. Det er også opplyst om tidligere rapporter/vurderinger i forbindelse med lekkasjer og rehabilitering av bygget, blant annet gjennomgang/skadevurdering utført av CYTOX, prosjektering av Løvaas Bygningsteknikk og oppfølging fra Norconsult. Det skal også foreligge rapport/dokumentasjon for utført rehabiliteringsarbeid på tak, fasade, balkonger, sløyser/nedløp m.m. Jeg kjenner ikke til at det er foretatt radonmåling.

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

- Det var snakk om å heve felleskostnadene i fjor, men har ikke hørt noe mer om dette.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgssoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

#### Byggemåte:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur av betong. Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong. Bygningen har yttervegger i hovedsak av hullmur konstruksjoner. Utvendige fasader er slemmet og malte. Bygningen har valmtak konstruksjon, som utvendig er tekket med sutak, lekter og skifertakstein. Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

#### Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Pipe og ildsted grunnet alder og at det mangler ubrennbar plate foran ildsted.
- Vannledninger grunnet alder.
- Avløpsrør grunnet alder.
- Ventilasjon grunnet mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank grunnet alder.
- Overflater vegger og himling på bad grunnet alder.
- Overflater gulv på bad grunnet alder.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad grunnet alder.
- Sanitærutstyr og innredning på bad grunnet at det ikke er påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Ventilasjon på bad grunnet alder.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Fløygaten 19, 5031 BERGEN

Gnr. 167, bnr. 1194, snr. 6, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.

## Selger

John Erlend Sagranden Pettersbakken

## Sameie

Sameiet Fløygaten 19

Organisasjonsnummer: 895964972

Forretningsfører: SPAREBANK 1 SØR-NORGE  
FORRETNINGSPARTNER AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg

Polisenummer fellesforsikring: 3856029

Styregodkjennelse: Det følger av eierseksjonsameiets vedtekter at ny eier skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan, jf. eierseksjonsloven § 24, ikke nektes uten saklig grunn. Dersom godkjennelse blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, herunder foreta fullt oppgjør.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet sitt regnskap for 2025 ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og

### dugnader

Det praktiseres dugnad.

## Energiklasse

G

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

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

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis i stue
- Varmefolie på soverom, stue, kjøkken og gang
- Varmekabler på bad
- Ellers elektrisk oppvarming

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

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

### Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er ikke registrert som fredet, men eiendommen ligger innenfor hensynssoner for kulturmiljø (Wesselengen og Historisk sentrum). Dette innebærer at utvendige endringer kan være søknadspliktige og må godkjennes av kommunen og/eller Byantikvaren.

Vernestatus: Det fremgår av matrikkelutskriften at bygningen ikke er registrert som SEFRAK-minne, og det er heller ikke registrert som kulturminne i matrikkelen. Beliggenheten innenfor hensynssoner for kulturmiljø innebærer likevel at det må tas særlige hensyn ved utvendige endringer.

Utvendige tiltak: Endringer som påvirker fasade, vinduer, dører, tak eller fargevalg kan være søknadspliktige og må vurderes og eventuelt godkjennes av Bergen kommune og/eller Byantikvaren før arbeid igangsettes.

Innvendig oppussing: Innvendige moderniseringer kan normalt gjennomføres uten særskilte restriksjoner, forutsatt at tiltakene ikke berører bærende

konstruksjoner eller forhold som krever offentlig godkjenning.

Vedlikehold og ansvar: Eiendommens plassering i et verneverdig kulturmiljø innebærer at vedlikehold og utbedringer bør utføres med hensyn til bygningens historiske karakter og områdets særpreget.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser og kontakte Bergen kommune eller Byantikvaren ved spørsmål om planlagte tiltak.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er underlagt Kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, avsatt til ytre forfettingssone. Det gjøres oppmerksom på at det er en reguleringsplan under arbeid: Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken som vil ha en berøringsgrad på 100%.

Reguleringsplaner under arbeid:

- PlanID: 71720000. Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken. Denne saken gjelder oppstart av nye detaljreguleringer for bybane på strekningen Kaigaten - Sandviken, og for hovedsykkelrute på strekningen Christies gate - Sandviken. Tiltaket deles i to reguleringsplaner med teknisk forprosjekt. Saksnr: 202416958

Eiendommen ligger i følgende bestemmelsesområder:

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

Eiendommen befinner seg i følgende hensynssoner:

- Kulturmiljø - Wesselengen. Berøringsgrad: 100%  
- Kulturmiljø - Historisk sentrum. Berøringsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal slutføres 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 167/1027. Bruksendring, tilbygg og fasadeendring. Igangsettingstillatelse, datert 03.12.2025. Saksnr: 202512308.
- Eiendom 167/1208. Underbygging, fasadeendring, endring planløsning, heis i bolig, forstøtningsmurer og terrenginngrep. Rammetillatelse, datert 06.01.2026. Saksnr: 202516073.
- Eiendom 167/1747. Nybygg bolig. Midlertidig brukstillatelse, datert 08.03.2024. Saksnr: 202019519/202217375.

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: 20.07.1934 - Dokumentnr: 910602 - Bestemmelse om bebyggelse. Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Avlesningserklæring:

På foliet for eiendommen Fløigaten 19 er anmerket at eiendommen er ubebyggelig i henhold til deklarasjon av 5. desember 1876. Til anmerkning på denne eiendoms folium erklæres herved at formannskapet under 30 mai 1934 har vedtatt at denne ubebyggelighetsklausul skal oppheves for den del av eiendommen som støter til Claus Fastingsgate, dog ikke i større dybde enn 12,0 meter fra gaten. Dette areal er beregnet til 146,64m<sup>2</sup>. Ubebyggelighetsklausulen skal fremdeles hvile på den øvrige del av eiendommen.

**Deklarasjon:**

I anledning av at formannskapet under 30 mai 1934 har vedtatt at den på eiendommen Fløigaten nr. 19 hvilende ubebyggeligheidsklausul skal opheves for den del av eiendommen som støter til Claus Fastings gate, dog ikke i større dybde enn 12,0 meter fra gaten - hvilket areal er beregnet til 146,64m<sup>2</sup> - vedtas herved for mig og senere eiere av Fløigaten 19 forpliktelse til å avstå den øvrige del av eiendommen etter en pris av kr.5,- pr. m<sup>2</sup>, når som helst det av kommunen forlanges. Foruten nevnte grunnpris betales for forhåndenværende bebyggelse etter skjønn. Derimot betales ikke ulempeerstatning.

Tinglyst: 05.10.2009 - Dokumentnr: 741989 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/257

Tinglyst: 22.06.2023 - Dokumentnr: 656064 -

Reseksjonering

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/277

Endring av tegninger, tilleggsdel og sameiebrøk.

Seksjonering og reseksjonering kan fås ved henvendelse til megler.

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 kommunale 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 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en 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.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema 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/boligkjooper/>

## 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 selgers 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 næringsssammenheng, 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 budgiver 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](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 57 200,00

Grunnpakke bolig info\*\* kr 5 500,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 22.900,-

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00

Tilretteleggingshonorar kr 17 000,00

Visningshonorar kr 3.900,-

#### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 0,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 87 200,00

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

Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

Fagansvarlig

erlend.stokmo@emera.no

Tlf: 450 54 488

## Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaaien 7,

Tlf: 450 54 488

## Salgsoppgavedato

28.05.2026

## 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 salgsopdrag. 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

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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

FLØYGATEN 19

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260086	
Selger 1 navn	
John Erlend Sagranden Pettersbakken	
Gateadresse	
Fløygaten 19	
Poststed	Postnr
BERGEN	5031
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: JESP

1

Document reference: 03260086

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Seksjon 1 hadde lekkasje fra kjøkken/oppvaskmaskin som rant ned i kjeller i 2022. Skaden ble meldt til Tryg og utbedret.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja. Det er opplyst om tidligere utettheter/lekkasjer knyttet til tak/fasade. I 2018 ble det oppdaget lekkasje i taket på sørsiden av bygget, samt lekkasje i selve sørveggen. Sameiet engasjerte fagfolk til utbedring av tak, fasade og balkonger. Arbeidene skal blant annet ha omfattet rehabilitering av tak/fasade/balkonger, beslag/bly rundt piper og utbedringer knyttet til pipe/fyringsforhold. Det vises til tidligere egenerklæring, tilstandsrapport og sameiets dokumentasjon for nærmere detaljer.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja. Det er opplyst om tidligere forhold knyttet til pipe/ildsted/skorstein. I forbindelse med tidligere lekkasjer og arbeider på tak/fasade ble det også gjort tiltak rundt piper, blant annet beslag/bly rundt piper og rens/utbedring knyttet til pipe/fyringsforhold. Tidligere eier opplyste også om dårlig trekk ved oppfyring. Etter dette ble det gjort tiltak, og selger opplyser at han ikke har merket ytterligere problemer med røyk eller fyring. Det vises til tidligere egenerklæring og eventuell dokumentasjon fra sameiet/utførende.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja. Tidligere eier har opplyst at det i 2018 ble fjernet gammelt parkett/gulvbelegg, lagt varmemefolie og ny parkett i gang, stue, soverom og kjøkken. I forbindelse med dette ble gulvet lettere avrettet. Jeg kjenner ellers ikke til ytterligere sprekker i mur, setningsskader eller lignende utover det som fremgår av tidligere egenerklæring/tilstandsrapport.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja. Det er tidligere opplyst om lekkasjer i tak/fasade, blant annet på sørsiden av bygget, hvor det også hadde dannet seg sopp enkelte steder som følge av lekkasjene. Sameiet engasjerte CYTOX til gjennomgang av bygget og sopprensning der dette var nødvendig. Det ble deretter gjennomført omfattende rehabilitering av tak, fasade, balkonger, sloyser/nedløp m.m. Arbeidene ble prosjektert av Siving. Rune Løvaas / Løvaas Bygningsteknikk, utført av HJAS AS i perioden februar–desember 2019, og fulgt opp av Norconsult og Løvaas Bygningsteknikk. Se rapport for utført arbeid. Jeg kjenner ikke til pågående sopp- eller råteskader etter dette.

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

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er opplyst at det ble utført arbeid på elektrisk anlegg i 2018 i forbindelse med legging/kobling av varmemefolie/varmekabler og ny parkett i gang, stue, soverom og kjøkken. Arbeidet skal være utført av HUS Elektro Bergen AS, og det er opplyst at det foreligger samsvarserklæring. Det er også opplyst at fiber er installert i bygget.

Arbeid utført av

HUS elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

a. Sameiet fikk utført omfattende rehabilitering av tak, fasade og balkonger i 2019 etter tidligere lekkasjer. Arbeidet ble prosjektert av Løvaas Bygningsteknikk, utført av HJJAS AS og fulgt opp av Norconsult/Løvaas Bygningsteknikk. Arbeidet omfattet blant annet nytt tak, rehabilitert fasade, nye balkonger/balkongdører, nye sløyser/nedfallsrør og nye takvinduer. Se rapport for utført arbeid.

Arbeid utført av

Prosjektert av Løvaas Bygningsteknikk, utført av HJJAS AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja. Det foreligger tilstandsrapport/boligrapport for boligen. Det er også opplyst om tidligere rapporter/vurderinger i forbindelse med lekkasjer og rehabilitering av bygget, blant annet gjennomgang/skadevurdering utført av CYTOX, prosjektering av Løvaas Bygningsteknikk og oppfølging fra Norconsult. Det skal også foreligge rapport/dokumentasjon for utført rehabiliteringsarbeid på tak, fasade, balkonger, sløyser/nedløp m.m. Jeg kjenner ikke til at det er foretatt radonmåling.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det var snakk om å heve felleskostnadene i fjor, men har ikke hørt noe mer om dette.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Se tidligere punkter om rehabilitering av tak og fasade.

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Fløygaten 19, 5031 BERGEN

 BERGEN kommune

 # gnr. 167, bnr. 1194, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m<sup>2</sup> BRA-i: 40 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 22601-1186

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: WG1216

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Nielsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Wigum & Nielsen AS

Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig

Kenneth Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

wigum.nielsen@outlook.com

454 29 562



# 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 fuktstøk.

## 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
- 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

### LEILIGHET

To-roms Selveierleilighet.

Boligen ligger i byggets tredje etasje.

Bygget er oppført i 1934

Bod: Kjeller (4,0 m<sup>2</sup>) Loft (1,5 m<sup>2</sup>)

Balkong: (3,0 m<sup>2</sup>)

Parkering: Parkering i offentlig vei (soneparkering).

## BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser  
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger i hovedsak av hullmur konstruksjoner.

Utvendige fasader er slemmet og malte.

Takkonstruksjon:

Bygningen har valmtak konstruksjon, som utvendig  
er tekket med sutak, lekter og skifertakstein.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

## BESKRIVELSE - INNVEDIG

Entre: (3,3 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt  
himling.

Bad: (2,2 m<sup>2</sup>)

Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.

Varmekabler i gulv. Badet er innredet med:

Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett,  
baderomsinnredning.

Soverom: (11,2 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt  
himling.

Stue: (14,4 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt  
himling.

Kjøkken: (6,6 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt  
himling.

Kjøkken innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate  
med nedfelt vask.

Hvitevarer:

- Stekeovn.

- Plateopp.

- Oppvaskmaskin.

- Ventilator.

- Kjøleskap med frysedel.

Oppvarming:

- Peis i stue

Oppvarming via elektrisitet:

- Varmekabler på bad

- Varmefolie på soverom, stue, kjøkken og gang

- Ellers elektrisk oppvarming.

Tekniske installasjoner:

VVS:

Vannforsyning av kobber.

Bereder fra 2008, 120 liter og plassert i kjøkkenskap

Avløpsrør av plast/støpejern.

El.anlegg:

Sikringskap i plassert i fellesgang

Inneholder: Automatsikringer

(jordfeilautomater), nettverksdel,  
overspenningsvern, hovedsikring.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så  
henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets  
ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til  
leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er  
gjeldende.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige  
overflater.

Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal  
slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på  
egne punkter.

Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å  
banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd,  
ofte benevnt "bom".

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og

# Beskrivelse av eiendommen

sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.

Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.

Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt, 211 m<sup>2</sup>

Tomten er for det meste bebygget, men også opparbeidet og beplantet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

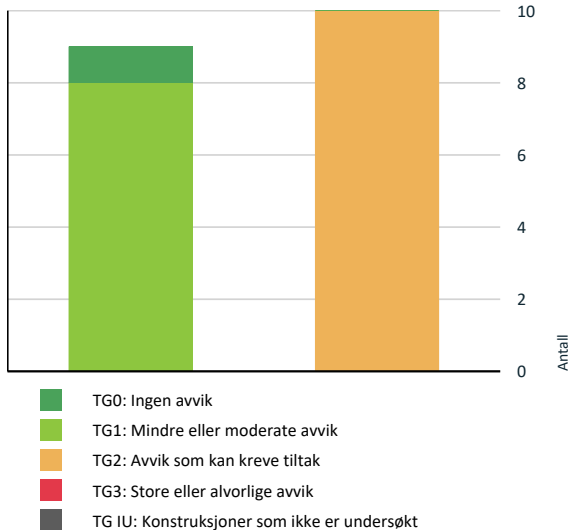
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreløpig ikke mottatt

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- ! Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1934

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Boligen har god standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

### Vedlikehold

Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer produsert i 2009. Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon.

Entrédør med brannklasse B-30 og malt balkongdør fra 2019.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong i stålkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 3,0 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyden er målt til 107 cm.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Innvendige overflater bestående av vegger, tak og gulv fremstår med normal bruksslitasje i form av mindre merker og slitasje i overflater. Slitasjen vurderes å være i tråd med forventet påvirkning som følge av normal bruk over tid. Forholdet anses å være av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for konstruksjon eller funksjon.

Forholdet gir tilstandsgrad TG1.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av antatt trebjelkelag.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Samt, det mangler ubrennbar plate foren ildsted.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av pipe utført av kvalifisert fagperson eller feiervesen, herunder vurdering av røykløp og tetthet. Ved behov må utbedring eller rehabilitering av pipe påregnes for å tilfredsstillende gjeldende brannsikringskrav.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.

På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### ETASJE 3 > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE 3 > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderommet er opplyst å være fra ca. 2009/2010 og har dermed oppnådd en alder som nærmer seg halve av forventet teknisk levetid for flere av våtrommets bygningsdeler. Våtrom utsettes for betydelig fuktbelastning, og slitasje på overflater, fuger, tettesjikt og installasjoner må påregnes over tid.

Selv om det ikke er registrert tegn til aktive lekkasjer eller alvorlige skader ved befaringstidspunktet, tilsier alder og normal slitasje at risikoen for skjulte svekkelser i tettesjikt og konstruksjon øker. Våtrommet vurderes derfor å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på sikt.

Forholdet vurderes i hovedsak å være aldersrelatert, og bygningsdelen gis tilstandsgrad TG2.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn med baderommet for å avdekke eventuelle utviklingstegn knyttet til membranens alder. Fugemasser og overflater bør vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde god fuktsikkerhet. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det må påregnes at badet har begrenset gjenstående levetid sammenlignet med et nytt våtrom.

## ETASJE 3 > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

## Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av overnevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn med baderommet for å avdekke eventuelle utviklingstegn knyttet til membranens alder. Fugemasser og overflater bør vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde god fuktsikkerhet. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det må påregnes at badet har begrenset gjenstående levetid sammenlignet med et nytt våtrom.

## ETASJE 3 > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

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

Badet er oppført for ca. 16 år siden. Membranens alder medfører økt risiko sammenlignet med et nytt våtrom. Det er ikke registrert avvik som tilsier svikt i membransystemet, men badets alder tilsier at det bør følges opp med jevnlig kontroll.

TG2 settes på grunn av våtrommets alder og økt risiko for fremtidige fuktbelastninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales jevnlig tilsyn med baderommet for å avdekke eventuelle utviklingstegn knyttet til membranens alder. Fugemasser og overflater bør vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde god fuktsikkerhet. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det må påregnes at badet har begrenset gjenstående levetid sammenlignet med et nytt våtrom.



## ETASJE 3 > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert dreneringspalte fra innebygget sisterner. Dette medfører risiko for at eventuelle lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget og kan føre til vannskader. Arbeidet og løsningen er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering/oppføring.

Dette var ikke et krav ved byggetidspunkt.

Men forholdet gies Tilstandsgrad TG2

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det er ikke behov for noe utbedringstiltak.

## ETASJE 3 > BAD

### TG 2 Ventilasjon

## Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

Badet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte. Viften fremstår av eldre dato med normal bruksslitasje.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alder, kapasitet eller vedlikehold. Mekaniske komponenter har begrenset levetid, og det må påregnes redusert effekt over tid.

Det ble ikke registrert unormal støy eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet, men alder tilsier økt risiko for svekkelser.

Tilstandsgrad settes til TG 2 på bakgrunn av alder og forventet levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll av viften for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Ved redusert effekt eller funksjonssvikt bør viften skiftes ut. Utsifting må påregnes på sikt som følge av normal aldring.

## ETASJE 3 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra kjøkkenskap inn mot bad/dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

## KJØKKEN

### ETASJE 3 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE 3 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det ble gjennomført test av ventilator under befaringen, avtrekket fungerer men noe svakt.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

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

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### TG 2 Avløpsrør

#### Vurdering av avvik:

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

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Det er ikke behov for utbedring.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen har naturlig ventilasjon. Løsningen vurderes å være i samsvar med byggeskikk fra oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens anbefalte krav til ventilasjon sett opp mot dagens bruk og belastning.

Ved normal bruk av boligen vil ventilasjonen kunne være begrenset og i stor grad avhengig av manuell lufting. Dette kan medføre redusert luftutskifting og perioder med dårlig inneklime.

Forholdet er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) med bakgrunn i avvik fra dagens krav og forventninger til ventilasjon, samt vurdert bruksbelastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales etablering av forbedret ventilasjonsløsning, eksempelvis gjennom montering av tilluftsventiler og/eller mekanisk avtrekk for å sikre mer stabil og tilfredsstillende luftutskifting.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

**Årstill:** 2008      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken er opplyst/installert i 2008. Med bakgrunn i alder vurderes den å nærme seg forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for svikt/lekkasje over tid.

Forholdet gis TG2.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn av varmtvannstanken, herunder kontroll av sikkerhetsventil, rørtilkoblinger og eventuelle lekkasjeindikasjoner. Med bakgrunn i alder må utskifting påregnes innen overskuelig tid, eller ved tegn til svikt/lekkasje. Det anbefales at eventuell utskifting utføres av fagkyndig.

## 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.*

*Tilstanden 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.*

## Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2010 Ukjent årstill når anlegget er fornyet etter byggeår.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.**

**Anlegget er eldre enn 10 år og kan ha avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold.**

**Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Det taes forbehold om skjulte feil og mangler på el-anlegg.**

**Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av e. anlegget må kjøper ta en viss risiko vedrørende overnevnte forhold.**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

## ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i fellesgang bak.

Automatsikringer, hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i eget skap .

## BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: panel ovner og El. varmekabler på bad.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er foretatt en enkel visuell vurdering av HMS-forhold. Det er ikke registrert åpenbare forhold som vurderes å utgjøre særskilt risiko ved normal bruk av eiendommen.

# 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

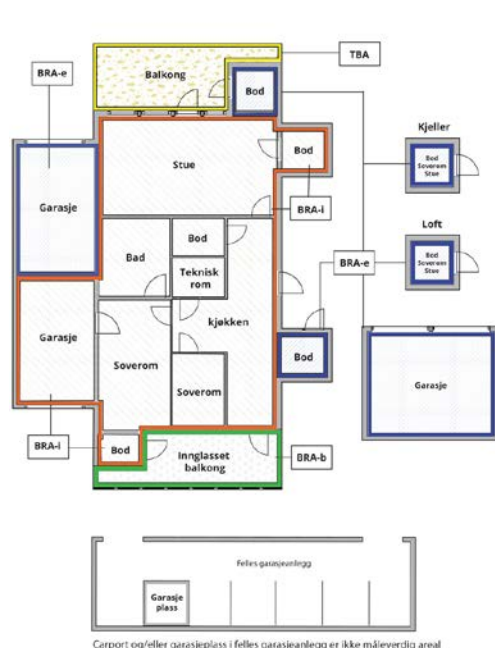
## Hva er måleverdig areal?

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 målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3	40			40	3
Kjeller		4		4	
Loft		2		2	
<b>SUM</b>	<b>40</b>	<b>6</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

### Kommentar

#### GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940 mindre avvik kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme 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 som 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.

BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retning

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrukk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Romhøyde målt i Stue: 2,41 m, gang: 2,41 m, bad: 2,21 m, Soverom: 2,40 m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger foreløpig ikke mottatt

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** OPPGRADERINGER:

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

Oppgraderinger i sameiet

I følge fremlagt dokumentasjon fra eier er bygget renoverert i 2018 etter det oppstod ekte hussopp i vegger pga. en lekkasje i taket, da på sørsiden av bygget.

Arbeidet ble utbedret av Cytox, fra februar 2019-desember 2019.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

**Kommentar:** Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1194		6	211 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

### Adresse

Fløygaten 19

### Hjemmelshaver

Pettersbakken John Erlend Sagranden

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet på Skansen med gode solforhold og gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Med kort vei til Bergen Sentrum, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

### Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskerserisens Bygg forvaltning, 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 boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens 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 hulltagning hvor dette er påkrevd.

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

### Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

### Referansenivå

Bygningen er oppført i 1934, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

### Presisering

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår det skader og så videre, bør du som selger be om oppdatert rapport.

### Oppdatering av tidligere rapport

Denne rapporten er en oppdatering/fornyelse av tidligere utført rapport utarbeidet av undertegnede innenfor de siste 12 måneder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsmessige forhold kan ha endret seg siden tidligere rapport, herunder som følge av bruk, vedlikehold, ombygginger, skjulte forhold eller nye skader.

Rapporten erstatter tidligere rapport i den grad nye vurderinger, observasjoner eller opplysninger fremkommer. Det tas forbehold om forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring, samt forhold som krever destruktive inngrep for avklaring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningsakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

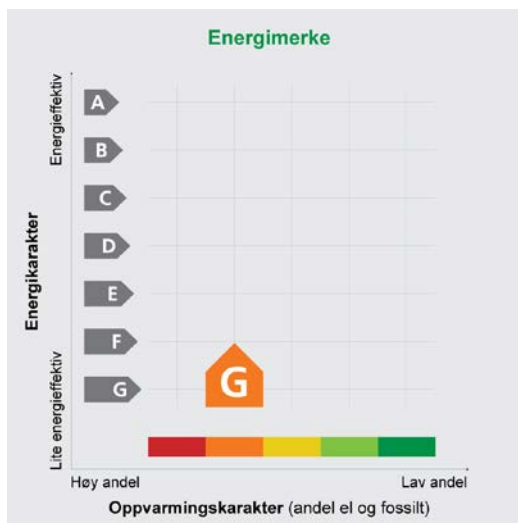
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Adresse	Fløygaten 19
Postnr	5031
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	/ 6
Gnr.	167
Bnr.	1194
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1105309
Dato	05.03.2020



Innmeldt av	Martin Glesnes
-------------	----------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets-kamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1934
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl
<b>BRA:</b>	40
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Fløygaten 19

Postnr/Sted: 5031 Bergen

Leilighetsnummer: 6

Bolignr:

Dato: 05.03.2020 11:45:54

Energimerkenummer: A2020-1105309

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Martin Glesnes

Gnr: 167

Bnr: 1194

Seksjonsnr: 6

Festenr:

Bygnnr:

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

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

**Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 4: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 7:      Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Brukertiltak**

### **Tips 1:      Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tips 2:      Luft kort og effektivt**

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

### **Tips 3:      Redusér innetemperaturen**

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

### **Tips 4:      Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tips 5:      Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tips 6:      Vask med fulle maskiner**

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

### **Tips 7:      Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

# Resultat- og balanserapport

---

Årstall 2025

Periode 1-12

---

## Kommentarer:

---

### Innledning

Vi har utarbeidet en rapport pr. 31.12.2025. Regnskapet er bokført på bakgrunn av mottatte bilag og opplysninger. Manglende bilag vil kunne endre resultatet og egenkapitalen.

### Salgsinntekt

Salgsinntektene for 2025 viser en nedgang på 18 246 kroner sammenlignet med fjoråret, fra 268 241 kroner til 249 995 kroner. Dette er en reduksjon på omtrent 6,8%.

### Kostnader:

Det er en liten reduksjon i driftskostnadene fra 2024 til 2025. I 2024 var disse 137 780 kr, mens de i 2025 var 136 160 kr.

### Finansposter

Finanspostene for 2025 viser en forbedring sammenlignet med fjoråret. I år er finanspostene på -80 359, mens de i fjor var på -84 690. Dette representerer en positiv endring på 4 331. Dette skyldes lavere rente på lånet.

### Resultat

Resultatet for 2025 viser en nedgang på 12 295 sammenlignet med fjoråret, fra 45 770 til 33 476.

### Lidviditet

Det er en liten nedgang i likviditet fra 2024 til 2025. Dette bør følges opp videre og det bør vurderes om felleskostnader skal økes i 2025.

# Resultatfordeling

SAMEIET FLØYGATEN 19

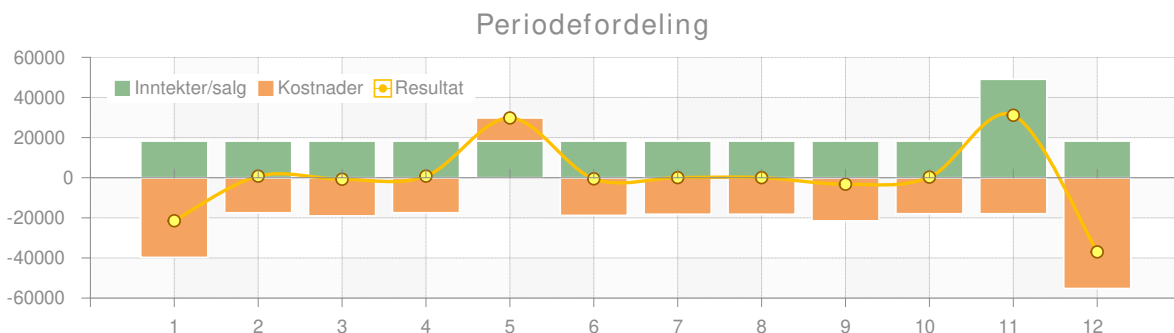
Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

ingrid.kleppe@sr-bank-fp.no

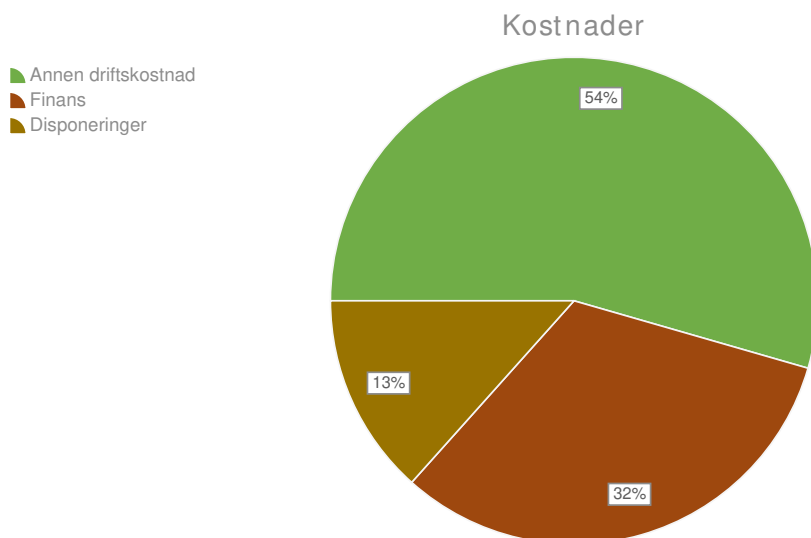
26.05.2026 - 15:13

Side 3 av 8

	Periode 1-12		Hittil (1-12)	
	2025	2024	2025	2024
Salg- og driftsinntekt	249 995	268 241	249 995	268 241
Varekostnad	0	0	0	0
<b>Bruttofortjeneste (100%) (overskudd i perioden)</b>	<b>249 995</b>	<b>268 241</b>	<b>249 995</b>	<b>268 241</b>
Lønnskostnad	0	0	0	0
Annen driftskostnad	-136 160	-137 780	-136 160	-137 780
<b>Driftsresultat (overskudd i perioden)</b>	<b>113 835</b>	<b>130 460</b>	<b>113 835</b>	<b>130 460</b>
Finans	-80 359	-84 690	-80 359	-84 690
<b>Resultat før skatt (overskudd i perioden)</b>	<b>33 476</b>	<b>45 770</b>	<b>33 476</b>	<b>45 770</b>
<b>Årsresultat (overskudd i perioden)</b>	<b>33 476</b>	<b>45 770</b>	<b>33 476</b>	<b>45 770</b>
Disponeringer	-33 476	-45 770	-33 476	-45 770
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Figur for periode 1 - 12



# Balansefordeling

SAMEIET FLØYGATEN 19

Periode 1-12, Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

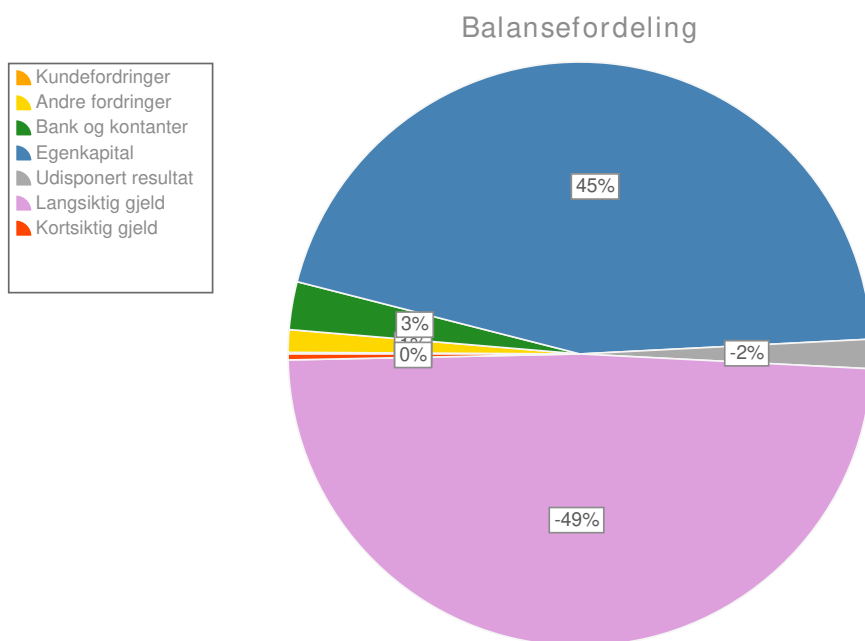
ingrid.kleppe@sr-bank-fp.no

26.05.2026 - 15:13

Side 4 av 8

	I.B. (1.1.2025)	Bevegelse	U.B. (12.2025)
Anleggsmidler	0	0	0
Varelager	0	0	0
Kundefordringer	0	1 832	1 832
Andre fordringer	21 140	4 540	25 680
Bank og kontanter	51 448	3 252	54 700
<b>Eiendeler</b>	<b>72 588</b>		<b>82 212</b>
Egenkapital	967 099	-33 476	933 623
Udisponert resultat	0	-33 476	-33 476
Langsiktig gjeld	-1 033 916	24 828	-1 009 088
Kortsiktig gjeld	-5 770	-976	-6 747
<b>Gjeld og egenkapital</b>	<b>-72 588</b>		<b>-115 688</b>

Figur for periode 1 - 12



# Resultat

SAMEIET FLØYGATEN 19

Periode 1-12, Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

ingrid.kleppe@sr-bank-fp.no

26.05.2026 - 15:13

Side 5 av 8

	Periode 1-12		Hittil (1-12)	
	2025	2024	2025	2024
<b>SALGS- OG DRIFTSINNTEKT</b>				
3200 - Salgsinntekt , unntatt avgiftsplikt	249 995	0	249 995	0
3600 - Felleskostnader	0	268 241	0	268 241
<b>Sum salgs- og driftsinntekt</b>	<b>249 995</b>	<b>268 241</b>	<b>249 995</b>	<b>268 241</b>
<b>ANNEN DRIFTSKOSTNAD</b>				
6340 - Lys. varme	-4 969	-4 997	-4 969	-4 997
6360 - Renhold	-16 072	-16 563	-16 072	-16 563
6399 - Annen kostnad lokaler	0	-1 220	0	-1 220
6600 - Reparasjon og vedlikehold	-3 329	0	-3 329	0
6705 - Regnskapshonorar	-26 650	-28 835	-26 650	-28 835
6902 - Bredbånd/Kabel-Tv	-51 597	-51 597	-51 597	-51 597
7400 - Kontingent, fradragsberettiget	-2 200	0	-2 200	0
7410 - Kontingent	0	-2 130	0	-2 130
7500 - Forsikringspremier	-26 280	-29 596	-26 280	-29 596
7740 - Øredifferanser	9	-4	9	-4
7770 - Bank- og kortgebyrer	-2 426	-2 839	-2 426	-2 839
7790 - Andre kostnader	-2 646	0	-2 646	0
<b>Sum annen driftskostnad</b>	<b>-136 160</b>	<b>-137 780</b>	<b>-136 160</b>	<b>-137 780</b>
<b>FINANSINNTEKT OG KOSTNAD, ÅRETS RESULTAT, OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>				
8155 - Renter lån 1213.74.71807	-80 359	-84 690	-80 359	-84 690
8960 - Overføringer annen egenkapital	0	-45 770	0	-45 770
<b>Sum</b>	<b>-80 359</b>	<b>-130 460</b>	<b>-80 359</b>	<b>-130 460</b>
<b>SUM (overskudd i perioden)</b>	<b>33 476</b>	<b>0</b>	<b>33 476</b>	<b>0</b>

# Balanse

SAMEIET FLØYGATEN 19

Periode 1-12, Prosjekt Alle fra og med , Avdeling Alle fra og med

ingrid.kleppe@sr-bank-fp.no

26.05.2026 - 15:13

Side 6 av 8

	2025	2024
<b>Eiendeler</b>		
Kundefordringer		
1500 - Samlekonto debitor	1 832	0
Sum kundefordringer	1 832	0
Andre fordringer		
1720 - Forskuddsbetalt forsikring	25 680	21 140
Sum andre fordringer	25 680	21 140
Bank og kontanter		
1921 - Bank 1506.07.96332	54 700	51 448
Sum bank og kontanter	54 700	51 448
<b>Sum eiendeler</b>	<b>82 212</b>	<b>72 588</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>		
Egenkapital		
2050 - Annen egenkapital	0	967 099
2080 - Udekket tap	933 623	0
<b>Udisponert resultat</b>	<b>-33 476</b>	<b>0</b>
Sum egenkapital	900 147	967 099
Langsiktig gjeld		
2220 - Lån DNB 1213.74.71807	-1 009 088	-1 033 916
Sum langsiktig gjeld	-1 009 088	-1 033 916
Kortsiktig gjeld		
2400 - Samlekonto kreditor	-2 628	-1 279
2950 - Påløpt renter	-4 119	-4 492
Sum kortsiktig gjeld	-6 747	-5 770
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>-115 688</b>	<b>-72 588</b>
<b>Sum Balanse</b>	<b>-33 476</b>	<b>0</b>

## **VEDTEKTER**

### **For Sameiet FLØYGATEN 19**

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet og revidert høsten 2018.

#### **1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Sameiet FLØYGATEN 19.

#### **2. EIENDOMMEN**

Bebyggelsen på tomten gnr. 167, bnr. 1194 i Bergen kommune ligger i sameie mellom de eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er et fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk eller er eksklusive tilleggsarealer, er fellesarealer.

Til fellesarealene hører hele bygningskroppen med vegger, tak og vinduer. Samledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheteres sikringskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

#### **3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Dog krever det styrets godkjenning av ny sameier. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag og ihht lovgiving.

#### **4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av seksjonseierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å

bruke bestemte deler av fellesarealene. Nærmere bestemmelser om enerettsbestemmelse fremkommer av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16.06.2017 nr. 65 § 25 femte ledd, samt fastsatt i pkt. 14 i vedtektene.

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensregler anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

## **5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER**

I eierseksjonsloven er det tydelig definert hva henholdsvis seksjonseier og sameiet er ansvarlig for vedlikeholdet av. Dette fremgår av §§ 32 og 33.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Nærmere regler om vedlikeholdsplikt fremkommer av eierseksjonsloven.

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene, så langt det fremgår av eierseksjonsloven § 32. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvar for å rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen, samt rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32 som nevnt ovenfor. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader, jf. eierseksjonslovens § 33.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

## **6. FORDELING AV FELLESKOSTANDER OG FELLESINNTEKTER SAMT FORPLIKTELSER UTAD**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **7. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **8. ÅRSMØTETS MYNDIGHET OG MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8.1. Berammelse og innkalling**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseieren om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forenklet regnskapsoversikt skal tilstilles alle seksjonseierne med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Innkallingen sendes til den postadresse eller e-postadresse som seksjonseieren har oppgitt, i tillegg til fellesgruppe på sosiale medier, herunder Facebook. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41.

### **8.2 Deltakere**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **8.3. Ledelse og protokoll**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **8.4. Stemmeberegning og flertallskrav**

I årsmøtet regnes stemmer etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endring av vedtektsbestemmelser krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om.

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller til utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Videre dersom tiltak som har sammenheng med sameienes bo- eller bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Dersom tiltaket, som nevnt, fører med seg et samlet økonomisk

ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### **8.5.       Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar ovenfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar ovenfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser, samt pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 om pålegg om salg av seksjonene og utkatelse som er rettet ved eller som fullmektig.

### **8.6        Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

## **9. STYRET**

### **9.1 Styrets oppgaver og beslutningsmyndighet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøte. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **9.2 Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

## **9.4 Inhabilitet**

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

## **9.5 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

## **10. FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet. En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **11. REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

## **12. MISLIGHOLD**

### **13.1 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

### **13.2 Fravikelse av brukeneheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## Husregler Fløygaten 19

- Disse husordensregler har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse ovenfor hverandre.
- Det skal være stille i sameiet mellom kl 2300 og 0700 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl 2300 og 0800
- Ikke støvsuging, hamring, boring etc. etter kl 2100. Det er svært lytt i bygget og oppfordres derfor til særskilt varsomhet.
- Det skal ikke benyttes vaskemaskiner eller tørketrommel i tidsrommet kl 2200 - 0800 på hverdager. Lørdag og søndag mellom kl 2200 - 1000.
- Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt ovenfor de andre seksjonseierene.
- Sørg alltid for å lukke ytterdøren etter deg.

# Nabolagsprofil

Fløygaten 19 - Nabolaget Eidemarken - vurdert av 94 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



## Offentlig transport

Ladegårdsgaten Linje 10, 86	4 min	0.4 km
Vågen rundetårn Linje BEF	8 min	0.6 km
Bradbenken kai Linje BEF	9 min	0.7 km
Byparken Linje 1, 2	14 min	1 km
Olav Kyrres gate/Festplassen Buss, trikk	14 min	1.1 km

## Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	3 min	0.2 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	6 min	0.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	19 min	1.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	10 min	0.8 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	12 min	1 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	10 min	0.8 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	10 min	0.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

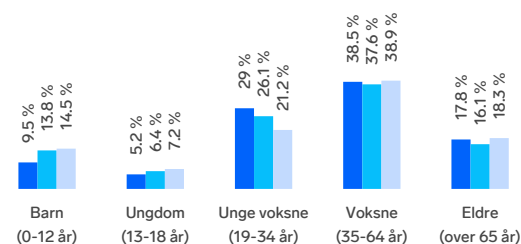
Bra 70/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eidemarken	1 190	824
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ladegården barnehage (1-5 år) 85 barn	6 min	0.5 km
Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	10 min	0.9 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min	0.9 km


## Dagligvare

Meny Støletorget Post i butikk, PostNord	5 min	0.4 km
Joker Sandviken	5 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 2026

## Primære transportmidler


-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100

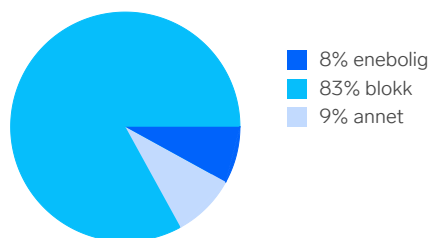
 **Støynivået**  
Lite støynivå 85/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 81/100

## Sport

-  Krohnengen skole  
Aktivitetshall 3 min  0.2 km
-  Vikinghallen  
Aktivitetshall 9 min  0.7 km
-  MOVA Sandviken 8 min 
-  Norrønahallen 8 min 

## Boligmasse



«Hyggelige og sosiale beboere,  
rolig, nært byen.»

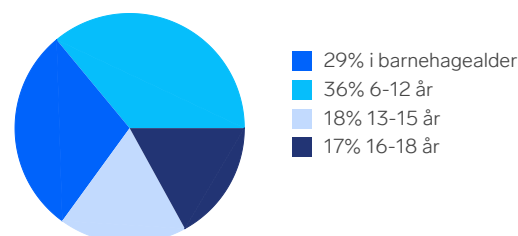
Sitat fra en lokalkjent



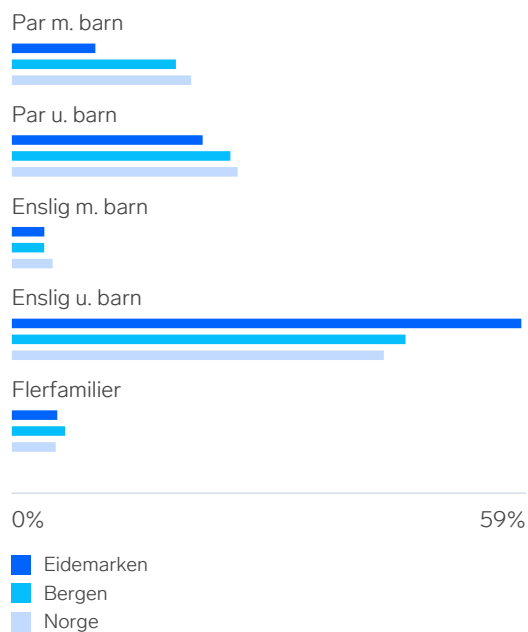
## Varer/Tjenester

-  Galleriet 11 min 
-  Sandviken apotek 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

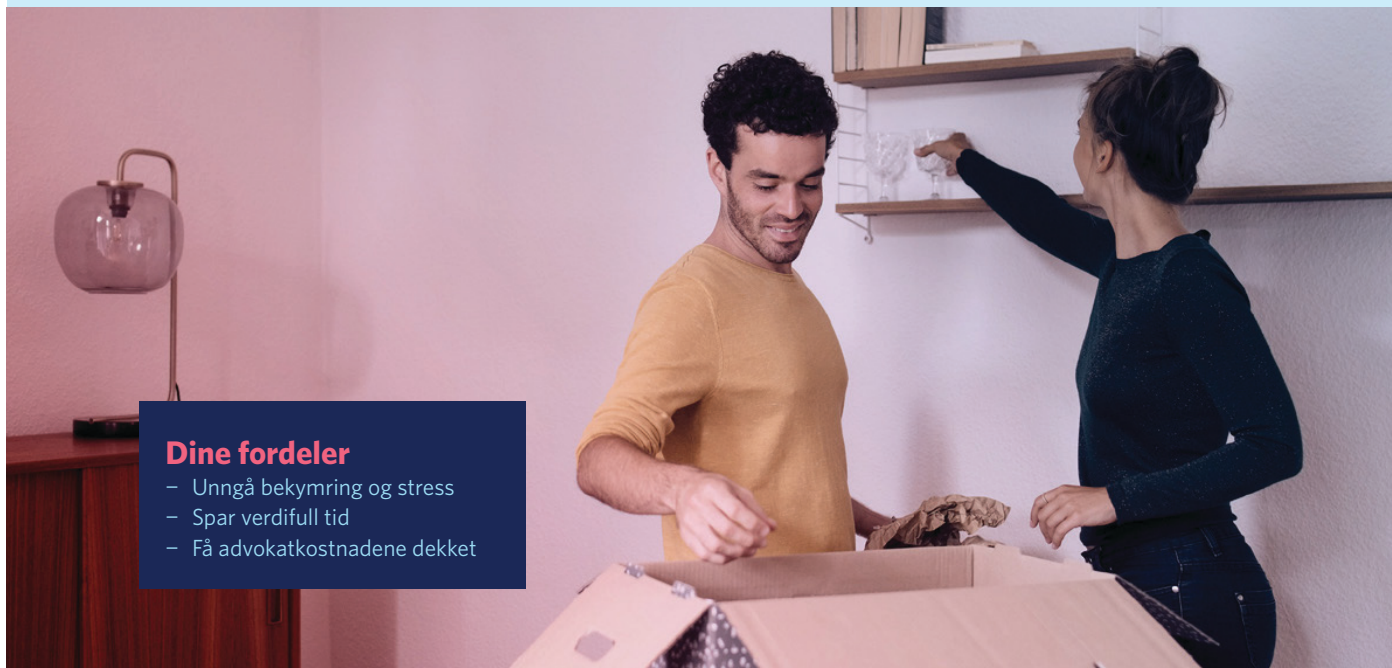
		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 2026

# 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](https://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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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 verdivurdering, 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](http://emera.no)



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

[erlend.stokmo@emera.no](mailto:erlend.stokmo@emera.no)

+47 450 54 488

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.

# Budskjema



Erlend Stokmo  
erlend.stokmo@emera.no  
450 54 488

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling 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 BINDENDI 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

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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 miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING