

PROAKTIV

Ærverdige bygårdsleilighet med heis

Les gjennomgang av boligen
med selger side 10 og 11

CHRISTIAN MICHELSENS GATE 11





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SENTRUM

ÆRVERDIG OG VIDUNDERLIG SENTRUMSLEILIGHET MED HEIS,
BALKONG OG BEVARTE ORIGINALE KVALITETER.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: CHRISTIAN MICHELSENS GATE 11, 5011 BERGEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 165, bnr. 187, snr. 8 i Sameiet Chr. Michelsensgate 11

Prisantydning: 8.990.000,-

Omkostninger: 238.740,-

Totalpris: 9.350.182,-

Kommunale avgifter: 22 032,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1937

Rom/soverom: 4/2

BRA: 114 m²

BRA-i: 101 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Sameiet disponerer tre parkeringsplasser i gårdsrommet. Sameiets styre organiserer utleien av plassene og fastsetter vilkårene for utleie. Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt.

Tomt: 392 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.371,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader inkluderer: sameieavgift og a-konto forbruk varme. Fordelingen er som følger: Sameieavgift: kr. 5.506,- A-konto forbruk varme: kr. 865,-

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	6	12
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Fasade
14	16	24	26
Entre	Stue	Gjesterom/Stue	Kjøkken
30	32	38	45
Bad	Soveorm	Kjerneinformasjon	Tilstandsrapport
74	78	108	112
Energiattest	Sameiet	Kart	Budskjema

NORGES MEST FORNØYDE KUNDER

Vi hadde relativt dårlig erfaring med salg av bolig fra tidligere, så nå ville vi gå for en som på papiret tar en noe høyre pris enn det vi valgte sist, men som igjen hadde gode resultatet å vise til. Det viste seg å være det beste valget vi noen gang har gjort. Vi sitter igjen med et salg vi ikke en gang turte å drømme om. Prisrekord i borettslaget! Før salget var vi mildt sagt pessimistiske, vi var forberedt på å måtte selge for noe lavere enn vi kjøpte for, for et år siden. Vi håpte på å kunne gå i 0. Det så ikke lyst ut på grunn av bolig i samme borettslag lå ute til en lavere pris enn vår, uten å bli solgt etter første visning. Pessimisme var det ingen grunn til, for vi har helt klart vært i de beste hender. Vi har spurt oss selv i ettertid hva Ken Martin er laget av. Han er utrolig, nesten for god til å være sann. Han står på for deg, svarer raskt på alle henvendelser, han har et smittosomt humør og han gir deg ro og trygghet i det som i utgangspunktet er en veldig stressende prosess.

Marte Ingebretsen

Dette er fjerde gangen jeg har brukt Eiendomsmegler Ken Martin Wigand og som alltid er jeg veldig fornøyd med prosessen og resultatet.

Vilde Wathne

Jeg har både solgt og kjøpt av min megler Ken Martin Wigand og anbefaler han til alle jeg kjenner. Han er veldig ryddig, profesjonell, engasjert, effektiv og troverdig.💎

Iren Strømme

Eiendomsmegleren vår Ken Martin Wigand er dedikert til fingerspissen og vi følte oss ivaretatt fra start til slutt. Et boligsalg er svært omfattende og en engasjert eiendomsmegler som følger deg gjennom hele prosessen er avgjørende. Ken Martin er den megleren. Han gjør mer enn forventet, leverer mer enn det han lover og er alltid tilgjengelig for alle rare spørsmål. Han strekker seg langt og lenger for det lille ekstra og har svært høy kompetanse. Vi hadde booket inn tre meglere og hadde allerede bestemt oss etter han hadde vært på besøk. Vi har kjøpt og solgt flere eiendommer og endelig har vi funnet VÅR megler. Fredag ettermiddag, dagen etter vi inngikk salgsoppdraget, var han personlig på balkongen for å fotografere de magiske øyeblikkene med ekte sol. Han har ingen assistenter og gjør hele jobben alene. Derfor er du garantert kvalitet gjennom hele prosessen. Ken Martin er en dyktig og engasjert megler som jeg anbefaler på det sterkeste.

Flemming Flølo og Ingvild Moen

Det er en spesiell situasjon å selge huset som vi har eid i 42 år. Vi er derfor veldig glade for at vi valgte Ken Martin som megler. Helt fra første møte var kjemien god, og vi har følt oss godt ivaretatt. Ken Martin har alltid vært tilgjengelig, når det er noe vi har lurt på. Det er også Ken Martin som tok bildene, de ble vi veldig godt fornøyde med.

Torunn Samnøen

Å selge boligen sin er ikke bare bare for oss «vanlige dødelige», det er mer enn nok bekymringer, ting å tenke på og baller i luften på en gang. Da er det helt fantastisk å få bruke en megler som Ken Martin. Tror forresten ikke det er så mange han som han når jeg tenker meg om. Min megler er helt enestående i å følge opp og sørger for et godt salg. Både selger og kjøper føler seg godt ivaretatt. Ken Martin loste meg gjennom en krevde høst og fikk et godt salg for meg. Han er helt enestående i å følge deg opp og sørge for godt salg. Han er «på», han har alltid en plan, han er tydelig og han har de beste rådene, og følger opp interessenter strukturert men samtidig veldig nærværende.

Hilde Jahren

”

"Profesjonell fra start til slutt. Meget fornøyd, og følte meg ivaretatt gjennom hele prosessen! Megler var også tilgjengelig mer eller mindre hele døgnet."



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler
Salgsleder
Partner

Mobil: 48 08 13 53
E-post: kmw@proaktiv.no

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

KEN MARTIN WIGAND

2025: Førsteplass
Årets megler

2024: Førsteplass
Årets megler

2023: Førsteplass
Årets megler

2022: Førsteplass
Årets megler

2021: Åttendeplass
Årets megler

25/24/23/22/21/20/19/18:
Førsteplass
Norges mest fornøyde kunder

"Mitt mål er ikke å gjennomføre flest mulig boligsalg, men å ha de mest fornøyde kundene. Boligselgere og boligkjøpere som stolt kan anbefale meg til familie og venner"

På vei hjem fra barnehagen fikk jeg spørsmålet fra min datter: "Hva jobber du med pappa?"

De fleste tror at eiendomsmeglere selger boliger, men det er ikke riktig. Det er eier av boligen som tar den endelige beslutningen. Min jobb er å gi både boligkjøper og boligselger et så godt beslutningsgrunnlag som overhodet mulig, i en prosess som er trygg for begge parter. Sistnevnte er en forutsetning for å kunne ta gode beslutninger.

Når nøklene er overlevert til ny eier og både boligkjøper og boligselger er fornøyd med prosessen vet jeg at vi kunne ikke gjort noe annerledes. Derfor bruker jeg mitt engasjement, kunnskap og erfaring til å tilrettelegge for at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ken'.

Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner



SENTRUM

Kommune: BERGEN / Område: SENTRUM

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tusen dråper regn applauderer på takhellene, buekorpsene marsjerer stolt og patriotisk i bakgatene, fuglekvitter danner en idyllisk symfoni fra de grønne trærne utenfor de historierike bygårdsfasadene. Dette er det urbane sentrumslivet som vil overbevise den impulsive som verdsetter å ha absolutt alt på den andre siden av inngangsdøren. Om det er en enkel middag på en av byens varmt anbefalte spisesteder, en kulturrik forestilling på Den Nationale Scene, en hardtslående rockekoncert på Verftet, en hysterisk time med Standup på The Old Irish Pub eller bare en heseblesende tur opp Fløyen sammen med noen du liker veldig godt.

Her bor du midt i hjertet av Bergen, der byens puls er tilstede. Christian Michelsens gate er en av disse sjeldne gatene hvor historien sitter i veggene, og hvor stegene går litt roligere enn bare noen kvartaler unna. Brosteinen bærer spor av generasjoner



OFFENTLIG TRANSPORT

Veiten Linje 11	2 min 0.2 km
Byparken Linje 1, 2	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 0.9 km
Bergen Flesland	21 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kalmarhuset	1 min
Bunnpris Markeveien Søndagsåpent	2 min 0.1 km

VARER/TJENESTER

Sundt	4 min
Apotek 1 Svanen Bergen	3 min

SPORT

Holdberggården/Ytre markevei Ballspill	9 min 0.6 km
Galgenbakken-verftet Ballspill	10 min 0.8 km
MOVA Nøstet	4 min
MOVA Nordnes	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Citypark - 8575	2 min
KlosterGarasjen	3 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



før deg, og bygårdene rammer inn hverdagen med karakter, sjel og arkitektonisk verdighet. Det er her sentrumslivet føles modent, raffinert og ekte.

Innen få minutters gange finner du alt som gjør hverdagen enkel og helgene uforglemmelige. Kaffebarer der baristaen vet hva du vil ha, delikatesseforretninger med dufter av nybakt brød og oster fra kontinentet, små nisjebutikker og etablerte merkevarer side om side. Torget, Torgallmenningen

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

SKOLER

St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	9 min  0.7 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	10 min  0.7 km
Nordnes skole (1-7 kl.) 255 elever, 19 klasser	12 min  0.9 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	14 min  1 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	22 min  1.7 km
Danielsen Intensivgymnas	10 min 
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	10 min  0.8 km

BARNEHAGER

Kalmargaten barnehage (2-5 år) 13 barn	1 min  0.1 km
Klosteret barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min  0.4 km
Sammen Jekteviken barnehage (0-5 år) 95 barn	8 min  0.6 km

og Bryggen ligger som naturlige forlengelser av nabolaget, mens Nygårdsparken og Nordnes gir deg grønne pustepauser når byen skal balanseres med ro.

Kulturlivet er alltid nært. Enten du lar deg lokke av klassisk teater, intime konserter, kunstutstillinger eller spontane kvelder ute, ligger alt til rette for å leve et sosialt og innholdsrikt byliv, på dine premisser. Og når kvelden stilner, og regnet igjen hvisker mot tak og brostein, trekker du deg tilbake til et hjem som gir trygghet, komfort og følelsen av å bo akkurat der du skal.



Mangler du noe i kjøleskapet? I området er det åpne butikker med rikt utvalg uansett hvilken tid det er på døgnet. Rema 1000 Kalmarhuset er den nærmeste med åpent mandag til lørdag fra 07 til 23. På andre siden av Torgalmenningen ligger Galleriet. Utmerket shoppingalternativ med blant annet Lerøy Mat, klesbutikker m.m.

Dette er beliggenheten for deg som ikke bare vil bo i sentrum, men leve det. Med verdighet, med nærhet og med Bergen som bakteppe, hver eneste dag.

Bebyggelse

93% blokk
7% annet

Adkomst

Kopier følgende gps-koordinat: 60°23'35.4"N 5°19'10.5"E og lim inn i f.eks. Google maps. Trykk deretter på veibeskrivelse og skriv inn ønsket startpunkt. Da får du en nøyaktig veibeskrivelse fra hvor du måtte befinne deg. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.





«I disse dager er innsendt byggeanmeldelse for en nybygning på tomten Christian Michsens gate 11, hjørnetomten av denne gaten og Jon Smørs gate. Bygningen som vi ovenfor gjengiren tegning av, vil bli oppført i fem etasjer med seks butikklokaler i første etasje og dertil hørende lagerrum. Forøvrig skal bygningen inneholde en rekke større leiligheter henholdsvis på fire, fem og seks værelser, de siste beregnet på læger. Huset blir i enhver henseende moderne innredet og utstyrt med all den komfort som en dag stiller til leiligheter av denne størrelse. I brandstrøket er det vel neppe en så ideelt beliggende tomt som denne igjen for boligbebyggelse og når nu også nybygningen for Kredssykekassen og Vinmonopolet reiser sig i naboskapet, vil den nye bebyggelsen utvilsomt være en stor vinning for dette centrale strøk. Bygningen oppføres av et aksjeselskap etter tegningene av arkitekt Harald E. Namtvedt.» Bergens Tidende 16.06.1931

I 1937 var sjøfart og handel ryggraden i Bergen og etter noen tunge kriseår tidlig på 1930-tallet begynte den forsiktede bedringen av økonomien. Trangboddhet var fortsatt et problem etter bybrannen i 1916, derfor var det økende fokus på bedre boliger, hygiene og byplanlegging. Inspirert av moderne ideer om sunnere byer. På hjørnetomten mellom Christian Michsens gate 11 og Jon Smørs gate kom en høyreiste og majestetisk murbygning, tegnet av Arnesen og Darre Kaarbø arkitekter og reist av Namtvedt AS, trelastgrossist,

byggevarerfirma og ferdighusprodusent. Og akkurat dette er en viktig del av historien til denne leiligheten, for det sies at det var Peter Bernhard Namtvedt som disponerte denne. Arnesen og Darre Kaarbø var blant de arkitekter som fikk de fleste og største byggeoppgavene i Bergen mellom 1910-1940. De oppførte en rekke forretningsgårder og hoteller av høy kvalitet: Kontorbygget til Det bergenske Dampskipsselskap, Bergens Privatbank, Svaneapoteket, Grand Hotell Terminus etc. Jeg trykker på ringeklokken og slippes inn i fellesgangen. Jeg går inn i den originale heisen, lukker døren og tas med opp til tredje etasje. Bak døren på enden står P og H klare for å ønske meg velkommen og gi meg en gjennomgang av leiligheten. Før leiligheten er en forgang, med mulighet for å henge av seg jakken og sette fra seg skoene. H sier at dersom man har behov for enda mer lagringsplass, til for eksempel yttertøy som ikke er i sesong, har leiligheten ikke mindre enn 21 kvm gulvareal på loftet. P sier at den gode lagringsplassen var et tungtveiende argument da de kjøpte leiligheten. Før vi går videre spør jeg om hvordan sameiet er organisert. P svarer at sameiet Christian Michsens gate 11 består av 12 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Vi har tre utleide parkeringsplasser i bakgården, hvor det er sameiets styre som organiserer utleie av plassene og fastsetter vilkårene for utleie og det er tillatt med dyrehold så lenge det ikke er til sjenanse for de andre beboerne.



I 2024 ble fasaden renoverert med blant annet pussing, sliping, slemming og maling. Da ble altandøren og vinduer, bortsett fra på barnerommet, skiftet. I 2025 ble det laget sykkelparkering i bakgården. Det første som møter oss inne i leiligheten er en stor og åpen entré som binder sammen de to soveværelsene, badeværelset, kjøkkenet og stuen. Vi går inn i stuen, og her starter P med å si at planløsningen er endret fra de originale tegningene. Like ved den koselige gruvepeisen var det tegnet inn en forstue og resten av værelset var delt i soveværelse og stue. Det er umulig å ikke bli henrykt over de originale takplatene i eik, de innebygde bokhyllene og utsikten mot storslåtte Den Nationale Scene. H forteller om gangene de har stått på balkongen med barnebarn og hatt front row seats til 17mai toget. Her kommer solen tidlig på formiddagen og forsvinner ikke før sent på kvelden. Leiligheten varmes opp av radiatorene, som er inkludert i felleskostnadene (A-konto). H viser en ringeklokke som gav signal til tjenestepiken og som er beholdt som en kuriositet. P åpner de doble dørene inn til den andre stuen, som også har blitt benyttet til gjesterom. Noen av de siste årenes store oppgraderinger ses her med i fjor ble det bygget en plassbygd kontorpult, fra Sætrevik snekkeri, blyglassvinduene ble restaurert med at de tok de med seg og benyttet de originale haspene og beslagene. H legger til at i 2023 ble hele det elektriske anlegget renoverert av Urheim



Elektro. Vegg i vegg, med tilkomst fra både entréen og den andre stuen ligger kjøkkenet. Værelset som har blitt betydelig oppusset. Da H og P overtok leiligheten var deler av kjøkkeninnredningen original - fra 1937. Det ble montert innredning fra HTH med Dekton Entzo SOLIDTEC benkeplate. Det er quooker, med umiddelbart kokende varmt vann i springen, integrerte hvitevarer og vaskemaskinen med tørkefunksjon er innebygd. H sier at siden denne er innebygget brukte de en betydelig sum for å få riktig kvalitet og denne følger med leiligheten. Med utgang fra kjøkkenet er en balkong, hvor H og P har satt pris på å kunne sette blant annet kildesorteringen. Badeværelset ble pusset opp i 2011, er helfliset og utstyrt med toalett, dusjdører, speil og baderomsinnredning. Til slutt er det leiligheten to soveværelser. På det minste har Sætrevik Snekkeri laget plassbygde senger. På hovedsoveværelset er de originale plassbygde skapene. H viser at det ene hjørneskapet har nøkkel, som sikkert har blitt benyttet til oppbevaring av verdisaker. Jeg spør hvorfor de har bestemt seg for å selge eiendommen. P svarer at dette valget har blitt tatt med tungt hjerte, for de kommer til å savne alt med både beliggenheten og leiligheten, men når det åpnet seg en mulighet til å kjøpe i nærheten av både barn og barnebarn var tiden riktig for at noen andre skal få glede seg over denne bygårdsleiligheten med karakter.



REMA 1000

BERGEN FLYT

GUENEN

GUENEN

URHEIMS ELEKTROKOMPANI AS

elfag

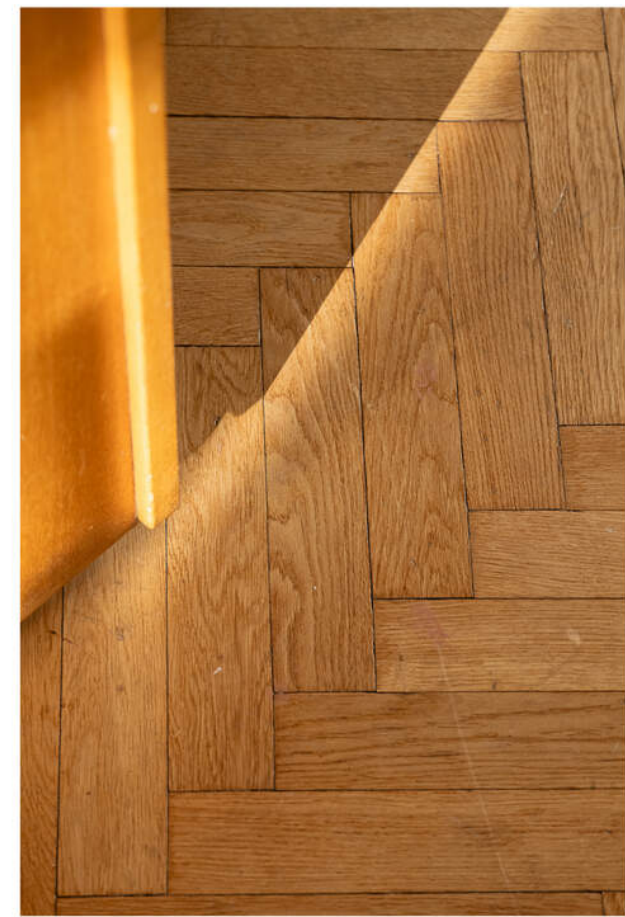
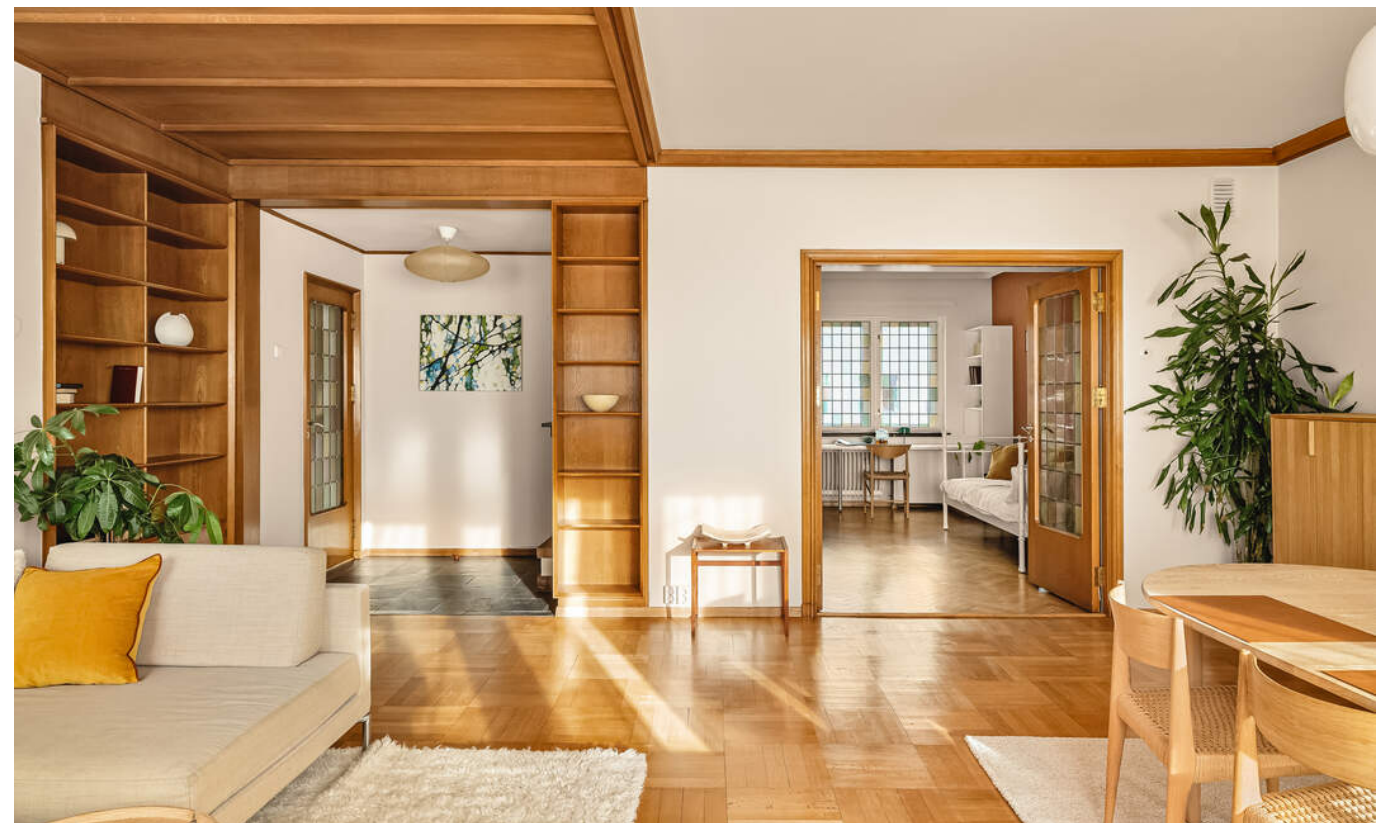
elfag

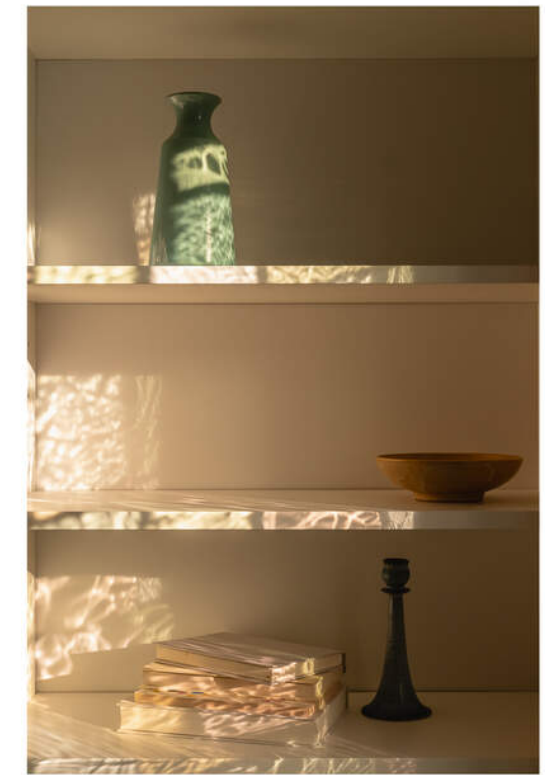
























KJERNEINFORMASJON

BYGGEMÅTE

I forbindelse med salget har det blitt laget en tilstandsrapport for bolig med arealmåling av Bygningssakkyndig /Takstingeniør Roy Kristian Nordanger. En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen som er særlig relevante ved eierskifte. 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.

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

- Tilstandsgrad 0 : Ingen avvik
- Tilstandsgrad 1 : Mindre eller moderate avvik
- Tilstandsgrad 2 : Avvik som ikke krever tiltak
- Tilstandsgrad 2 : Avvik som kan kreve tiltak
- Tilstandsgrad 3 : Store eller alvorlige avvik
- Tilstandsgrad IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et

forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.

BYGGEMÅTE

- Kledning: Fasade/kledning har pussede murfasader.
- Vinduer: Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.
- Etasjeskillere: Etasjeskillere er av betongdekke.

TILSTANDSGRADER

TILSTANDSGRAD 1:

- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Andre innvendige forhold
- Våtrom - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Bad - Overflater gulv
- Våtrom - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken - Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Tekniske installasjoner - Varmtvann kjøkken

TILSTANDSGRAD 2:

- Innvendig - Pipe og ildsted - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig - Innvendige dører - Innerdører har passert mer enn 50% av forventet brukstid.
- Tekniske installasjoner - vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom - Bad - Ventilasjon - Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjøkken - Avtrekk - Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 28.01.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Innhold

Leiligheten ligger i tredje etasje og inneholder: 3. Etasje: Entré, gang, bad, to soverom, to stuer og kjøkken

Arealer

Bruksareal: 1. etasje
BRA-i: 101 kvm
BRA-e: 13 kvm
Total BRA: 114 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Parkering

Sameiet disponerer tre parkeringsplasser i gårdsrommet. Sameiets styre organiserer utleien av plassene og fastsetter vilkårene for utleie. Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerking

Gul D

Info strømforbruk

Selger opplyser om årlig strømforbruk ca. kWh: 5100.

SAMEIET / ØKONOMI

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiets økonomi: I følge regnskapet for 2024 hadde sameiet kr. 911.070,- i inntekter, kr. 2.456.088,- i driftskostnader. Avviket skyldes i hovedsak omfattende vedlikehold av fasaden på bygget, utskifting av vinduer, noen terrassedører, reparasjoner vegg, mur, nytt samlør etc. Sameiet har pr. 31.12.2024 disponible midler på kr. 101.435,-.

Styreleder opplyser om at seksjonseierne betaler A-konto for strøm i henhold til eierbrøken. Det faktiske forbruket blir avregnet i juni og desember. Styreleder skriver videre at det ikke er planer om å øke fellesgjelden, med mindre det skjer noe uforutsett. Felleskostnadene er opp for diskusjon ved årsmøte i mai 2026. Løsningen blir derfor å: 1) Fortsette som i dag, men kanskje øke månedlige innbetaling på felleskostnader. Det blir eventuelt gjort ved eierens avgjørelse på årsmøte i mai 2026. 2) Man kan enes om å betale ned f.eks 25 % av fellesgjelden og det justeres da ihht. til eierbrøken (som regneeksempel: om gjelden er 1.5 mill og det bestemmes at den skal nedjusteres med 25 % dvs. kr. 375.000 kr, eier man en 7 % i sameiet blir det kr. 26.250 å betale) 3) Vi kan velge å ikke gjøre noen endring

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold, så lenge det ikke er til sjenanse.

Forsikring

If Skadeforsikring NUF

Formuesverdi

Formuesverdi primærbolig pr 2024: 1 529 328
Formuesverdi sekundærbolig pr 2024: 6 117 313
Informasjonen er hentet fra Skatteetaten.

Felleskostnader

I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Andel fellesgjeld/fellesformue

121442

Offentlige/kommunale avgifter

22032 pr år

Andre utgifter

Antatte løpende kostnader for denne bolig pr. år kr. 99.684,-. Kostnadene er fordelt som følger
Kommunale avgifter: kr. 22.032,-
Fellesutgifter: kr. 77.652,-
I tillegg kommer kostnader til tv og internett.

Selger opplyser om strømforbruk ca. kWh: 5100

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På opprinnelige tegninger er stue delt opp i to rom avdelt med lettvegg.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 13.06.1936 for varmtvann sentralvarmeanlegg.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 05.02.1937 for 5. etasjes murbygning.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 15.11.1965 for ominnredning av 1. etasje.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 23.11.1966 for varmeanlegg.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 26.11.2002 for endring kontor-/administrasjonsbygg.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1919/910324-1/106 Erklæring/avtale 11.02.1919
Byggeregler for brannstrøket
Overført fra: 4601-165/187
Gjelder denne registerenheten med flere

1976/5768-11/106 Pantsettelseserklæring 15.03.1976
BELØP: NOK 10.000
Panthaver:Sameiet
Lnr: 898032
prioritert og uten opptrinnsrett etter 80 % av kjøpesummen i første skjøte somtgl. på snr.
Plikt til å vike for inntil 80% av takst etter Forsikringsrådets regler. A.135.

Grunndata
1976/5768-2/106 Seksjonering 15.03.1976
opprettet seksjoner:
snr: 8
formål: Bolig
sameiebrøk: 7/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 014 SEKSJONER

2020/111283-1/200 Omnummerering ved kommuneendring 01.01.2020 00:00

Regulerings- og arealplaner

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen
Teigid Type Snr Hovedteig Beregnet areal Arealkvalitet
Arealmerknad Inngår i rapporten
261032574 Grunneiendom O Ja 391,5 m² Usikker - Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen
PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr
Dekningsgrad
10000 30 BERGENHUS. BRANNSTRØKET AV 1916 (tidligere D-1) 3 - Endelig vedtatt arealplan 22.05.1919 199938316 100 %
Reguleringsplaner under grunnen
PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr
Dekningsgrad
9910101 30 BERGENHUS. PARKERINGSANLEGG OG VEGTUNNEL UNDER KLOSTERET 3 - Endelig vedtatt arealplan 22.04.2002 200403374 100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)
PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad
9910101 399 - Annet trafikkområde 100,0 %

Begrensninger (Reguleringsplaner under grunnen)
PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad
9910101 662 - Bevaring av anlegg 100,0 %
Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

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

Arealformål i kommuneplanen
PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivelse Områdenavn
Dekningsgrad
65270000 2 - Framtidig 1130 - Sentrumsformål
Sentrumskjerne S1 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse
Dekningsgrad
65270000 KpAngittHensynSone H570_2 1916-området 100,0 %
65270000 KpAngittHensynSone H570_7 Historisk sentrum 100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse
Dekningsgrad
65270000 KpBåndleggingSone H730_1 Båndlagt etter lov om kulturminner 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse
Dekningsgrad
65270000 KpFareSone H390_2 Luftkvalitet - gul sone 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse
Dekningsgrad
65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 60,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse
Dekningsgrad
65270000 KpStøySone H210_3 Vei støy - Rød sone 30,1 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen
PlanID Bestemmelseområde Bestemmelsehjemmel
Dekningsgrad
65270000 [4 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 100,0 %

Temakart blågrønne strukturer
Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

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

Arealformål i kommunedelplan
PlanID Arealstatus Arealformål Dekningsgrad
15780000 1 - Nåværende 190 - Annet byggeområde 98,4 %
15780000 1 - Nåværende 630 - Fotgjengerstrøk 1,5 %

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
10330000 30 BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES 3 202412318
71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461
60370000 35 BERGENHUS. GNR 165 BNR 1000 MFL., JONSVOLLSKVARTALET 3 200719041
7340000 30 BERGENHUS. DEL AV GNR 165, NØSTET - VERFTET - KLOSTERET 3 190001274
4910000 30 BERGENHUS. KLOSTERET/STRANDGATEN 3 -

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato
Saksnr
164/953 117839079- 4 Tilbygg Annen restaurantbygning
Rammetillatelse 29.10.2024 202414929
165/995 139293282- 1 Ombygging Annen forretningsbygning
Rammetillatelse 12.11.2025 202516063
164/953 139281632- 1 Påbygg Kino/teater/opera/konsertbygn
lgangsettingstillatelse 12.09.2025 202414929
165/185 139286413- 2 Ombygging Stort frittliggende
boligbygg på 5 etg. el. mer lgangsettingstillatelse 18.12.2025 202511621
165/979 139293169- 2 Ombygging Store sammenb. boligbygg
på 5 etg. el. mer lgangsettingstillatelse 04.01.2024 202317735
165/173 139854306- 1 Påbygg Kontor- og adm.bygning rådhus
lgangsettingstillatelse 04.06.2024 202314227
165/974 139293126 - Garasjeuthus anneks til bolig Bygning
godkjent for riving/brenning 17.12.2020 201823430
165/974 139293126 - Garasjeuthus anneks til bolig Bygning
godkjent for riving/brenning 17.12.2020 201413075
165/974 139293126 - Garasjeuthus anneks til bolig Bygning
godkjent for riving/brenning 17.12.2020 202024029
165/974 300845610 - Enebolig Rammetillatelse 17.12.2020 202024029 165/190 139286456- 1 Ombygging Stort
frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer Rammetillatelse 25.04.2025 202415125

Andre opplysninger:
Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.
Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i

kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Vei/Vann/Avløp

Tilkomst til eiendommen er fra ofefntlig vei og fortau.

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

Radonmåling

Radonmåling

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

9.350.182,-

Omk. kjøper beskrivelse

8 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
224 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

225 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
238 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 215 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 228 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av

begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Eier
Hildegunn Katarina Isaksen
Peter Otto Rønning

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr. 122.308,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
Markedsføringspakke: kr.19.900,-
Spørring i grunnboken: kr. 250,-
Visning pr stk: kr. 3.500,-
Overtakelse: kr. 1.500,-
Kredittkostnad: kr. 3.000,-
E-signeringskostnad: kr. 500,-
Oppgjørshonorar: kr. 6.500,-
Kommunal informasjon: kr. 4.700,-
Finn.no: kr. 5.500,-

Utlegg:
Innhenting av tinglyste erklæring, estimerer 1 stk: 297,-
Tinglysing av panterettsdokument med urådighetserklæring: kr. 545,-

Andre utgifter:
Boligselgerforsikring
Tilstandsrapport
Eierskiftegebyr

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet

eiendommen ligger.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Tinglysning av hjemmel
Mon Jan 19 2026 00:00:00 GMT+0100 (sentraleuropeisk normaltid)

Samarbeidspartnere
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På opprinnelige tegninger er stue delt opp i to rom avdelt med lettvegg.

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Forkjøpsrett
Nei



Tilstandsrapport

- Selveier leilighet
- Jon Smørs gate 10, 5011 BERGEN
- BERGEN kommune
- gnr. 165, bnr. 187, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 22.01.2026	Rapportdato: 28.01.2026	Oppdragsnr.: 20326-1536	Referansenummer: AN6034
Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger	Sertifisert Takstingeniør: Roy Kristian Nordanger	Vår ref: RKN	



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggoppdrag Prosjekt RN

Byggoppdrag Prosjekt RN har godkjenning for å utarbeide tilstandsrapport for bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, teknisk verdi, verditakst, energimerking m.v.

Mine Sertifikater:

- * Verditaksering av bolig
- * Tilstandsanalyse av boligeiendom -Tilstandsrapport
- * TEGoVA Residential Valuer/ REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)
- * Energimerking

Mer enn 35 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.



Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger

Roy Kristian Nordanger
Uavhengig Takstingeniør
takst@byggoppdrag.no
926 36 034



Jon Smørs gate 10, 5011 BERGEN
Gnr 165 - Bnr 187
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Boligen fremstår i normal stand, jamfør byggeårets byggeskikk og alder.
Se øvrige detaljer om eiendommens innredning og konstruksjoner i rapportens innhold/ rubrikkoppstilling.

Selveier leilighet - Byggeår: 1937

UTVENDIG [Gå til side](#)
Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussete murfasader.
Fasader ble rehabilitert og malt i 2024.
Utvendige fasader er sameiets felles vedlikeholdsansvar.
Se sameiets vedtekter for mer informasjon.
Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.
Et vindu på soverom 2 er eldre, men i god stand.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malte balkongdører i tre med alum. bekledning utvendig.
Boligen har to balkonger i pusset mur/betong.
En i front mot gate 1,39 m2 og en på bakside som også fungerer som alternativ rømningsvei.
Rekkverkshøyde målt til 83 cm.
Rekkverkshøyde er lavere enn dagens standard krever.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av lamell parkett, fliser og klikk lenolium.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.
Boligen har åpen peis.
Innvendig har boligen finèrdører.
Dobbel dør med blyinfattet glass mellom stue 1 og 2.

Garderobeskap på soverom og i entre.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad 3,05 m2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist.
Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse.
Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført udokumentert egeninnsats eller utførelse ved vennetjenester etc.
Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår.
Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Generelt:
Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg.
Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på

http:\\boligmappa.no for lagring som da vil følge aktuelle bolig. Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 6-12 mm/ meter på gulv utenfor nedsenket fustsone.
Lokalt fall i nedsenket dusjsone.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Bereder plassert i rommet (se egen rubrikk)
Det er naturlig ventilering av rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger er av murverk.
Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik .

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har HTH innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av stein. Enkel kum kjøkkenvask med Quooker blandebatteri (kokende varmtvann direkte fra springen).
Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin, Bora platetopp m/ induksjon og ventilator, Miele stekeovn og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter/ omluftsfilter.
Ventilatoravtrekk i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og soilrør.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme med radiatorer i boligen.
Radiatorvarme leveres av sameiets fellesanlegg.
Oso RD50 bereder på badrom.
Kjøkken har montert quooker kokende varmtvann direkte fra tappebatteri.

Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter 40 A.
10 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Vær oppmerksom på eventuelle avvik i forhold til dagens forskriftskrav og punkter som kan ha betydning for Helse, miljø og sikkerhet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

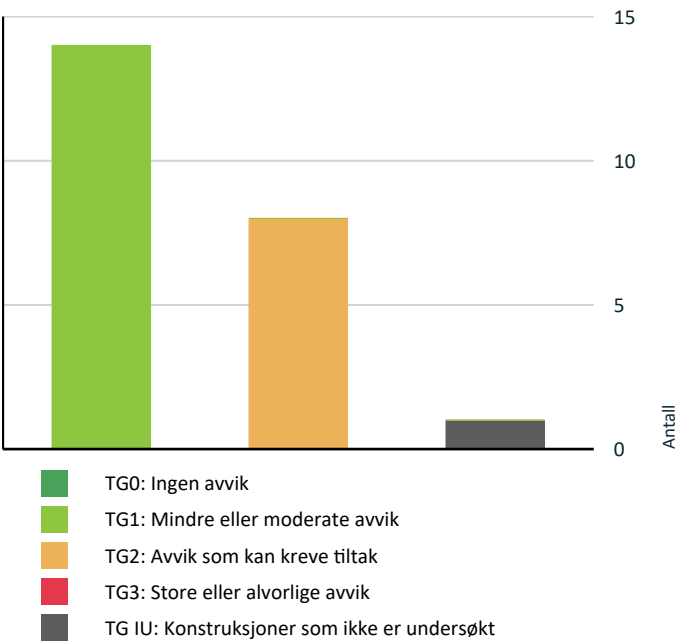
Selveier leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På opprinnelige tegninger er stue delt opp i to rom avdelt med lettvegg. Ellers som bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier/ oppdragsgiver må selv lese igjennom denne rapport før den tas i bruk.
Straks melde fra dersom det oppdages ukorrekte eller feilaktige opplysninger, eller dersom det mangler relevante opplysninger som du mener må tilføyes eller belyses bedre.

Det vises til tilsendt ordrebekreftelse fra takstmann før befaring, med sjekklste for hva som forventes av klargjøring før befaring.
Undertegnede har ikke omøblert for å komme til å inspisere bygningsdeler.

Oppdragsgiver ønsker tilstandsrapport for bolig med formål om salg av eiendommen. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

I dette oppdragets avtalevilkår mellom utførende takserings foretak og kunde er det satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/avvik/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.
Eventuelle feil, mangler, avvik eller reklamasjoner, fra selger eller kjøper, skal rapporteres til undertegnede ved oppdagelse, ihht hvtj-loven § 22.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Takst er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant ved befaring, samt fremlagte dokumenter.

REFERANSENIVÅ -
Boligen blir vurdert etter byggeårets lovverk med gjeldende forskrifter. (referansenivået for bygningen)
Dette gjelder også for bad og våtrom dersom det ikke foreligger komplett våtromsdokumentasjon med synliggjort ansvarsrett fra alle utførende og prosjekterende håndverksfag i tiltaket og ferdigattest på arbeidet.

EGENSKAPER -
Vær oppmerksom på at en rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon kan være dårligere for eldre bygninger i forhold til dagens bygningskrav.

ANNET -
Dersom planskisser utarbeidet av takstingeniøren ved levering av takstoppdraget:
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Se videre i rapporten for detaljer om oppbygging, kvaliteter og tilstand.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Selveier leilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Det er ikke opplyst om kjente merknader fra feier eller tilsynsmyndighet iflg. eier.
Ingen skriftlige pålegg pr.d.d.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er avvik:
Innerdører har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Våtrom > 3. Etasje > Bad 3,05 m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Dokumentasjon for rommets tetthet/ membranoppbygging i våtsoner er ikke fremvist.
Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon fremskaffes dersom mulig og følger boligen ved salg.

Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på
http:\\boligmappa.no for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

Våtrom > 3. Etasje > Bad 3,05 m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken 10,05 m2 > Avtrekk [Gå til side](#)
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ny ventilator ved skifte av kjøkken i 2023.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIER LEILIGHET

Byggeår
1937

Kommentar
EDR/ eiendomsregisterets matrikelopplysning.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.
Se for øvrig rapportens innhold for mer informasjon.
Se også eiers egenerklæring som kan inneholde opplysninger om vedlikehold, oppgraderinger og påkostninger.
Det anmodes også å sette seg inn i sameiets vedlikeholdsplan.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Fasader ble rehabilitert og malt i 2024.
Utvendige fasader er sameiets felles vedlikeholdsansvar.
Se sameiets vedtekter for mer informasjon.

Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.
Et vindu på soverom 2 er eldre, men i god stand.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malte balkongdører i tre med alum. bekledning utvendig.



Brann og lyd klassifisert entredør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har to balkonger i pusset mur/betong.
En i front mot gate 1,39 m2 og en på bakside som også fungerer som alternativ rømningsvei.
Rekkverkshøyde målt til 83 cm.
Rekkverkshøyde er lavere enn dagens standard krever.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av lamell parkett, fliser og klikk lenolium.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.



Eik takhimling i deler av stue.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

Pipe og ildsted

Boligen har åpen peis.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Det er ikke opplyst om kjente merknader fra feier eller tilsynsmyndighet iflg. eier.
Ingen skriftlige pålegg pr.d.d.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsgrad er gitt pga alder. Skorstein er sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport



Åpen peis i stue.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.
Dobbel dør med blyinfattet glass mellom stue 1 og 2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdører har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er gitt pga alder. Bygningsdelen fungerer med dagens avvik.



Dobbel dør mellom stue 1 og 2

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom og i entre.



plassbygd garderobeskap på hovedsoverom

VÅTROM

3. ETASJE > BAD 3,05 M2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist.
Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse.
Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført udokumentert egeninnsats eller utførelse ved vennetjenester etc.
Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår.
Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Generelt:

Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg.
Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på <http://boligmappa.no> for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD 3,05 M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD 3,05 M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 6-12 mm/ meter på gulv utenfor nedsenket fuserne.
Lokalt fall i nedsenket dusjsone.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Fall er kontrollert med elektronisk vater og nivålaser.



Nedsenket dusjsone.

3. ETASJE > BAD 3,05 M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon for rommets tetthet/ membranoppbygging i våtsoner er ikke fremvist.

Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon fremskaffes dersom mulig og følger boligen ved salg.

Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på <http://boligmappa.no> for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

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.

Fremskaffe dokumentasjon, dersom mulig.



Plastsluk i gulv.

3. ETASJE > BAD 3,05 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Bereder plassert i rommet (se egen rubrikk)

3. ETASJE > BAD 3,05 M2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Ventilering av rommet fungerer meget godt med dagens løsning ifl. eier.

3. ETASJE > BAD 3,05 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger er av murverk.
Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik .

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN 10,05 M2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har HTH innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av stein. Enkel kum kjøkkenvask med Quooker blandebatteri.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, Bora platetopp m/ induksjon og ventilator, Miele stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

3. ETASJE > KJØKKEN 10,05 M2

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter/ omluftsfilter. Ventilatoravtrekk i koketopp.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ny ventilator ved skifte av kjøkken i 2023.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Fungerer fint iflg. eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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



Utenpålagte forkrommede vannrør på badetrom.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soilrør.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme med radiatorer i boligen. Radiatorvarme leveres av sameiets fellesanlegg.



Boligen har radiatorvarme i alle oppholdsrom. Bad har vk.



Radiatorer i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Oso RD50 bereder på badetrom.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



Bereder på badetrom er fra 2005. Denne betjener kun bad. RD50 liter.

TG 1 Varmtvann kjøkken

Tilstandsrapport

Kjøkken har montert quooker kokende varmtvann direkte fra tappebatteri.



Kokende varmt vann direkte fra tappebatteri

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

Boligen sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter 40 A.
10 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ikke opplyst om eller når anlegget sist ble totalt rehabilitert.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Se samsvarserklæring fra elektriker.
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 Ikke fremlagt for takstmann.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligen elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er ikke vurdert tilstrekkelig og kun basert på undertegnede manglende kompetanse og at jeg ikke er elektriker. Tilstandsgrad på el-anlegget kan kun settes av kyndig og sertifisert el-takstmann med autorisasjon eller annen kontrollmyndighet med relevant kompetanse. 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.

Generell informasjon om el-anlegg i bolig:
Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av el-anlegget er alltid fornuftig å få utført/ kontrollert av en autorisert fagmann.

Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.



Samsvarserklæring er fremvist av eier. Denne finnes også på boligens boligmappe på nett.

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

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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Vær oppmerksom på følgende avvik i forhold til dagens forskriftskrav og punkter som kan ha betydning for Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Anbefales å finne løsning for å øke høyde til min. krav etter dagens forskrifter.
Sameiets felles ansvar.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse i skap.

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

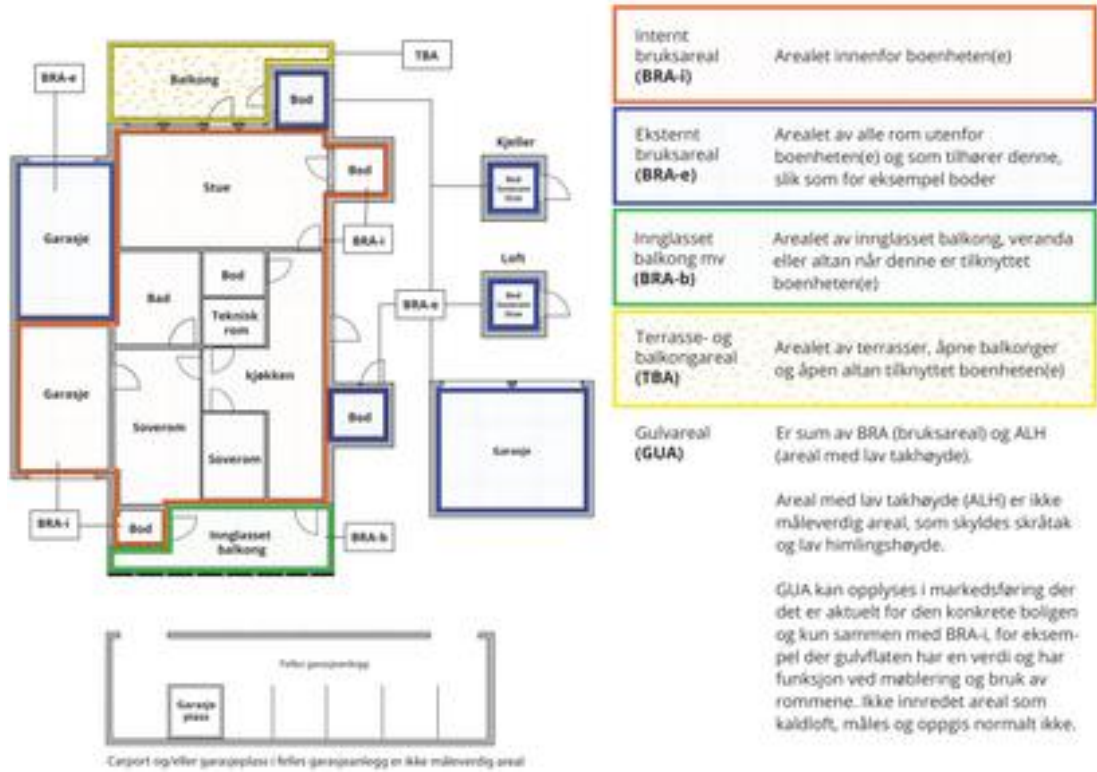
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Selveier leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	101	1		102	1		102
Loft		12		12		9	21
SUM	101	13			1	9	123
SUM BRA	114						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré / gang 9,09 m2, bad 3,05 m2, soverom 1/ 14,24 m2, soverom 2/ 6,12 m2, stue 37,87 m2, kjøkken 10,05 m2, stue 2/ 16,66 m2	Bod	
Loft		Bod 1/ m2, bod 2/ m2	

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler. Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke. Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

ALH på loft gjelder bod med 8,54 m2 gulvflate, med skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På opprinnelige tegninger er stue delt opp i to rom avdelt med lettvegg. Ellers som bygget.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se eiers egenerklæring. Nytt kjøkken. Oppgradert el-anlegg, oppussede fasader, nye vinduer etc.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Roy Kristian Nordanger	Takstingeniør
	Hildegunn Katarina Isaksen	Kunde
	Peter Otto Rønning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	187		8	392 m²	Eiendomsregisteret (EDR)/ AMBITA.	Eiet

Adresse

Jon Smør̂s gate 10

Hjemmelshaver

Isaksen Hildegunn Katarina, Rønning Peter Otto

Kommentar

Generelle boligopplysninger om boenheten, borettslag/ sameiets felleskostnader, andel fellesgjeld og formue mv. er opplyst av forretningsfører. Opplyste felleskostnader pr. mnd Kr. 6471,- herav Felleskostnader: Sameieavgift 5 506,- Tilleggsytelser: Sykkelparkering 100,- A-konto forbruk varme 865,-

Øvrige opplysninger som berører denne boligen vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Chr.Michelsensgt.11	7 / 100	VESTBO BBL (https://vestbo.no/)	971348348
Felles formue Kr. 3 646 31.12.2024		Felles gjeld: Kr. 105 265 19.01.2026	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Meget sentral beliggenhet i Bergen sentrum.
Gangavstand til byens servicetilbud i sentrum av Bergen.
Eiendommen ligger i bydelen Bergenhus i Bergen kommune.
Se kommunens egne nettsider for informasjon om bydelens servicetilbud:
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/bydelene/bergenhus>
Øvrige opplysninger om boligens nærområde, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra meglerforetaket.

Adkomstvei
Tilkomst til eiendommen er fra offentlig vei og fortau.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert for sentrumsformål.
For detaljert reguleringsplan se <https://www.arealplaner.no/bergen4601/> eller kontakt Bergen Kommune.
Det er ikke innhentet øvrig informasjon vedr. reguleringer eller planer for området.

Om tomten
Det er felles tomt i sameiet. Les gjeldende vedtekter for informasjon om rettigheter og plikter.

Tinglyste/andre forhold
Se eiendommens grunnboksutskrift.
Øvrige opplysninger som er relevant for avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket.

Kommuneplan
Gjeldende kommunale arealplan:

Plan ID 65270000
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Kommuneplanens arealdel.
Endelig vedtatt arealplan 19.06.2019.
For mer informasjon om eiendommens reguleringsforhold se kommunens nettsider eller kontakt kommunens planavdeling.
<https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/planer>
Øvrige opplysninger som vedrører avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Mandat
Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg.

Forkjøpsrett
Nei, det er ikke opplyst om forkjøpsrett i sameiet.

Bebyggelsen
Sentrumsbebyggelse.

Forsikring				
Selskap IF skadeforsikring	Avtalenr SP616012	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles byggforsikring for sameiets bygningsmasse (ikke innbo). Opplysninger om forsikringsselskap og polisenr. er opplyst av forretningsfører.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.01.2026	Egenerklæring er fremlagt av eier.	Fremvist		Ja
Ordrebekreftelse	19.01.2026	Oppdragsbekreftelse for takstopppdrag er sendt til rekvirent pr epost.	Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	19.01.2026	Innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Forretningsfører	18.01.2026	Generelle boligopplysninger er fremlagt. Fremlagt av forretningsfører.	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	21.01.2026	Matrikelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Tegninger	23.05.1934	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei
Energiattest	19.01.2026	Fremlagt av eier pr. epost.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	Rapport er sendt til eier/ rekvirent for korrekturlesing og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER	
• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal. • Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene. • Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:	ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. • For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvaliteten og alder vurdert. • Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade. • Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven. • Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk. • Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
	TILLEGGSUNDERSØKELSER
	Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
	BEFARINGEN
	Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger: • Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). • Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv. • Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør. • Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres. • Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.
PRESISERINGER • Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befarings-tidspunktet. Dette gjelder blant annet: i) Bad, vaskerom (våtrom)	

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER	
• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt. • Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik. • Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr. • Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner. • Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger). • Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv. • Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder. • Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)	betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
	• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi. • Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold. • Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
PERSONVERN	
iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi	
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON	
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/	
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AN6034	
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE	
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon	
Oppdragsnr.: 20326-1536	
Befaringsdato: 22.01.2026	



Egenerklæring

CHRISTIAN MICHELSENS GATE 11, 5011 BERGEN

19 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
CHRISTIAN MICHELSENS GATE 11	CHRISTIAN MICHELSENS GATE 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen i 2,5 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP616012

Informasjon om selger

Selger

Isaksen, Hildegunn Katarina

Selger

Rønning, Peter Otto

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Samtlige vinduer og altandører (unntatt barnerom) skiftet

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Inn As

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2024

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Restaurering av blyglassvindu inkludert ny ramme

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sætrevik

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja☐ Nei

4.3.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.3.2 Årstall
2024

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Reparasjon av puss på fasade Utbedring av skader på puss på balkonger Utskifting av overdekkninger, jernbjelke demonteres og ny plaststøp drager støpes Utbedring av sprekker og riss i fasaden Sliping og påføring av sementbasert slemme horisontale flater Slemming av puss reparasjoner på fasader

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
Ingvaldsen AS

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

4.4.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.4.2 Årstall
2024

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Maling av fasader og vinduer og altandører

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?
Kjetil Knudsen

4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

- 5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei
- 7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

- 9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 10.1.2

Årstall
2023
- 10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært
- 10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Full oppgradering av elektrisk anlegg, nye ledninger trukket. Fire nye kurser installert. Nytt sikringsskap. Nye brytere. nye stikk-kontakter.
- 10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Urheim
- 10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

- 11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2022

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fornyelse av hele varmesystemet i sameiet.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Antonsen

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

CHRISTIAN MICHELSENS GATE 11



24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

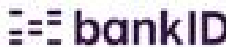
Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41197478

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Isaksen, Hildegunn K	2026-01-19	Rønning, Peter Otto	2026-01-19
Identification		Identification	
 Isaksen, Hildegunn K		 Rønning, Peter Otto	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Isaksen, Hildegunn K	19/01-2026	BANKID
Rønning, Peter Otto	20:02:09	BANKID
	19/01-2026	
	20:05:13	



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



Adresse Jon Smørs gate 10, 5011 BERGEN	
Dato for energimerking 20.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-247737
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139286421
Gårdsnummer 165	Bruksnummer 187
Seksjonsnummer 8	Bruksenhetsnummer H0301



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1937	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 104,0 m²	Oppvarmet bruksareal 104,0 m²
Oppvarmet etasje 5	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 177,34 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 171,55 kWh/m²	Totalt levert pr. år 31 623 kWh
--	---



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måldata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Montering av termostatsstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatsstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Utskifting til termostatsstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatsstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

V E D T E K T E R	
for	
SEKSJONSAMEIET CHR. MICHELSENSGT. 11	
vedtatt i sameiermøtet den 25. april 2005, revidert 04. 06. 2020 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. 06. 2017 nr. 65.	
§1.	NAVN OG FORMÅL Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av 12 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til seksjonsbegjæring for g.nr. 165, b.nr. 187 i Bergen kommune. Navnet på sameiet er Seksjonssameiet Chr. Michelsensgate 11. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.
§2.	ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten samt l bod på loft etter sameiets anvisning. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, kjøpekontrakt og skjøte fra A/S Midtun Industrihus, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Sameierne har ikke forkjøps-eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Næringslokalene kan ikke benyttes til virksomhet som medfører forurensning for beboerne, slik som støy (f.eks. nattklubb, diskotek etc.) sjenerende matlukt mv. Jfr. Eierseksjonsloven § 25.4 Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§3.	FELLESUTGIFTER OG -INNTEKTER Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Til dekning av fellesutgifter betaler hver sameier forskuddsvis pr. måned et beløp som svarer til 1/12 av vedkommende sameieres beregnede andel av årets fellesutgifter. Månedsinnbetalingen kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Inntekter fra utleie av parkering er sameiets inntekter. Ved forsinket betaling av felleskostnader påløper forsinkelsesrenter etter gjeldende satser.
§4.	VEDLIKEHOLD Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann-og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.
§5.	PANTERETT. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdene grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.
§6.	REGISTRERING AV SAMEIERE Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.
§7.	STYRET Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to – fire styremedlemmer, samt 1 varamedlem. Ett av styrets medlemmer representerer næringsseksjonene. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Valgperioden er 2 år. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Kun sameierne og deres ektefeller eller samboer kan være styremedlemmer.
§8.	STYRETS OPPGAVER OG BESLUTNINGSMYNDIGHET

	Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet på årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.	
§9.	OM STYREMØTET Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.	
§10.	ÅRSMØTET Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 -tjue -dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 -tre -dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.	Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte. §11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE. På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles: - Konstituering. - Styrets årsberetning. - Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning. - Valg av styremedlemmer. - Andre saker som nevnt i innkallingen. - For å ta beslutning i saker som ikke er nevnt i innkallingen, må alle seksjonseiere være til stede. §12. MØTELEDELSE OG INNKALLING Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om: - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller til utvidelse av eksisterende bruksenheter, - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning. - Samtykke til endring av formål bruksenhet til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet, - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser. For særlige bomiljøtiltak som går ut over vanlig forvaltning, jfr. § 50 i eierseksjonsloven. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere. §13. ÅRSMØTET Hver seksjon har en stemme. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan

når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§14. REGNSKAP
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

§15. FORRETNINGSFØRER
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en autorisert forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelse kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke mer enn fem år.

§16. MISLIGHOLD
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Lov om eierseksjoner § 38 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§17. FRAVIKELSE
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. Lov om eierseksjoner § 39.

§18. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg eller påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes

av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

§19. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§20. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§21. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.06. 2017



Innkalling til Årsmøte Sameiet Chr.Michelsensgt.11



Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Chr.Michelsensgt.11

Sameierne i Sameiet Chr.Michelsensgt.11 innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 28.04.2025 kl 17:30. Sameiermøtet vil bli holdt i Strandgaten 196, Møterom Muren.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlemmer
- 5.2 Valg av varamedlemmer
- 5.3 Styrets sammensetning etter valget

6 Saker

- 6.1 Fordeling av varmekostnader
- 6.2 Diskusjon om fellesutgifter skal økes
- 6.3 Diskusjon om parkeringsleien skal økes
- 6.4 Sykkelgarasjen

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

14.04.2025

Styret

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024

Årsregnskap for 2024 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Styrets sammensetning:

- Erik Thulin, styreleder valgt for 2 år i 2024
- Stian Ludvigsen, styremedlem valgt for 2 år i 2024
- Line Hvoslef, styremedlem valgt for 2 år i 2023
- Christian Fanavoll, styremedlem valgt for 2 år i 2023
- Eva Hope, styremedlem valgt for 2 år i 2023
- Peter Otto Rønning, varamedlem valgt for 1 år i 2024

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen. Følgende styremedlemmer er på valg i år:

- Line Hvoslef, styremedlem valgt for 2 år i 2023
- Christian Fanavoll, styremedlem valgt for 2 år i 2023
- Eva Hope, styremedlem valgt for 2 år i 2023

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Følgende varamedlem er på valg i år:

- Peter Otto Rønning, varamedlem valgt for 1 år i 2024.

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

6.1 Fordeling av varmekostnader

Seksjon 14-1 ønsker at situasjonen rundt fordeling av varmekostnadene i sameiet blir tatt opp til diskusjon og avklaring i kommende årsmøte.

Oppvarmingskostnadene ble opprinnelig fordelt etter eierbrøk, altså at det var å betrakte som en felleskostnad og ble fordelt som det. For 10 år siden ble det snakket om at man kanskje burde skifte system slik at hver enkelt seksjon betalte for sitt eget forbruk. I så tilfelle måtte det installeres målere. I 2019 ble det skiftet rør og radiatorer i hele bygget, samtidig ble det installert varmemålere på hver radiator.

I årsmeldingen fremlagt på årsmøtet 10.06.21 står det at man har fått installert målere og at fra 01.01.2020 så er innbetaling av felleskostnader det i to.

Det viser seg at dette dessverre slår veldig skjevt ut for de forskjellige seksjonene uten at man har kunne fastslå noen klar årsakssammenheng. Etter forrige årsmøte i sameiet har vi blitt gjort oppmersomme på at alle endringer i fordelingssystem av felleskostnader krever full tilslutning av samtlige seksjonseiere.

Vi har nå bladd gjennom årsmøteprotokollene for flere år (2015 - 2022). Det har aldri vært fulltallig frammøte, og jeg finner heller ingen steder at det har vært noen avstemming med alle tilstede over det å skifte fra eierbrøk til forbruksmåling.

Dette kan, etter vårt syn, bare bety at den endringen som ble gjennomført fra 01.01.2020 ikke er gyldig.

Vi ønsker at årsmøtet kommer med en avklaring på hvordan man vil løse dette problemet.

Styrets innstilling: Styret har innhentet juridisk vurdering av problemstillingen som blir tatt opp, se vedlegg.

1) Vi kan øke deler av energikostnadene inn under felleskapet og fordele det etter eierbrøken.

2) Felleskapet etterisolerer mellom tak og loft i de 3 øverste etasjen eller

3) En mix av 1-2

Styret er åpen for andre gode ideer som kommer frem under årsmøtet.

6.2 Diskusjon om fellesutgifter skal økes

Siste økning var per 1. juli 2024 med 12 % økning.

6.3 Diskusjon om parkeringsleien skal økes

Sameiet disponerer i dag 3 parkeringsplasser, og hver betaler en årlig leie på kr. 33 000,-.

6.4 Sykkelgarasjen

Spørsmål og diskusjon om sameiet skal ta betalt for bruk av den nyinstallerte sykkelgarasjen.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Chr.Michelsensgt.11 mandag 28.04.2025

Sted:_____ Dato:_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Sameiet Chr.Michelsensgt.11

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 14 seksjoner av eiendommen Gnr. 165 og Bnr. 187, adresse i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

- Gjennomføring av rehabilitering fasade
- Bygget vårt ble kraftig oppgradert ved utbedring av store skader/sprekker i yttervegger samt i konstruksjoner over en del vinduer i 5. etasje. Der foreligger full dokumentasjon inkludert bilder på all utbedring fra murmestere R. Ingvaldsen. Videre ble terrassedører og vinduer skiftet ut hvor nødvendig , arbeidet utført av INN AS. Deretter ble bygg fronten mot Jon Smørsgate og Chr. Michelsgate malt en god og adekvat malings type. For å få utført dette arbeidet leiet vi inn stillas for 6 uker .Total summen på dette kom på kroner 1.780.557.
- Løpende henvendelser og dialog med leverandør
- Sommeren 2024 ble der oppdaget en større lekkasje røranlegget som fordeler det varme vannet i radiator systemet. Dette ble utbedret til en pris på 143.325.

Økonomi

Regnskapet per 31.12.2024 viser et underskudd på kr 1 595 965,- mot et budsjettert overskudd på kr 297 995,-. Avviket skyldes i hovedsak omfattende vedlikehold av fasaden på bygget, utskifting av vinduer, noen terrassedører, reparasjoner vegg, mur, nytt samlerør etc. Vedlikeholdet er finansiert med «byggelån» gjennom Vestbo Finans AS med en ramme på inntil kr. 2 000.000, - og løpetid frem til 28.02.2029.

Per 31.12.24 er benyttet byggelån/kreditt på kr.1 548 436,- (i årsregnskapet står posten som langsiktig gjeld) Det er kostnadsført kr.52 086,- i renter i 2024.

Til orientering var renten 6,60% 1.kv.2024, 6,60% 2.kvartal, 6,60% 3.kvartal og 6,60% 4.kvartal.

Felleskostnadene ble økt med 12 % fra 01.07.2024, om det er behov for ytterligere økning av felleskostnadene vil bli diskutert på kommende årsmøte.

Omløpsmidlene er på kr. 101 435,- og kortsiktig gjeld er på kr 287 894,- mens langsiktig gjeld til Vestbo Finans AS utgjør kr. 1 548 436,-.

Sameiets totale inntekter i 2024 var kr. 911 070,- (2023 kr. 815 442,-).

Sameiet har 3 parkeringsplasser, og alle parkeringsplasser er p.t. utleid. Inntekter for parkeringsleie i 2024 var kr 99 000,-.

For 2024 ble beløpet a-konto satt til kr 150 000,- (kr 150 000,- i 2023). De faktiske energikostnader for året 2024 ble kr 229 690,- (2023 kr 247 036,-). Det totale beløpet for energikostnader i 2024, var på kr 241 352,-. Totalkostnaden bestod av det faktiske energiforbruket på kr 229 690,- pluss honorar til Ista Norge AS på kr 11 662,-.

A-konto innkrevde energikostnader pluss etterbetaling for faktisk forbruk, kommer som en

egen post i balansen i regnskapet da dette ikke påvirker sameiets resultat (kostnad = inntekt).

Styret har en nøktern strategi i forhold til resultatutviklingen for sameiet. Målet for sameiet er å ha tilstrekkelig med midler til å dekke løpende faste drifts kostnader, ikke budsjetterte driftskostnader samt ekstraordinær nedbetaling og rentekostnader til Vestbo Finans AS.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte mandag 29.04.2024 bestått av:

Styreleder, Erik Thulin

Styremedlem, Stian Ludvigsen

Styremedlem, Eva Hope

Styremedlem, Christian Fanavoll

Styremedlem, Line Sæverud Hvoslef

Varamedlem, Peter Otto Rønning

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Line Sæverud Hvoslef

Styremedlem, Christian Fanavoll

Styremedlem, Eva Hope

Varamedlem, Peter Otto Rønning

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER:					
Innkrevede felleskostnader		911 070	815 442	865 128	957 012
SUM INNEKTER		911 070	815 442	865 128	957 012
KOSTNADER:					
Styrehonorar	3	34 360	40 000	40 000	50 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	3	12 690	5 640	5 640	7 050
Forretningsførsel		26 244	24 840	26 243	31 500
Andre honorarer		14 252	2 250	1 750	16 750
Forsikringspremier		93 982	92 904	97 750	112 779
Energikostnader		16 414	21 317	20 500	28 560
Andre driftskostnader	4	147 563	147 358	141 250	151 950
Vedlikehold	5	2 110 583	91 837	168 000	187 500
SUM KOSTNADER		2 456 088	426 145	501 133	586 089
DRIFTSRESULTAT		-1 545 018	389 297	363 995	370 923
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		1 139	783	0	0
Finanskostnader		52 086	21 127	66 000	99 000
NETT O FINANSPOSTER		-50 946	-20 344	-66 000	-99 000
ÅRSRESULTAT					
	1, 2	-1 595 965	368 952	297 995	271 923
Overføringer og disponeringer					
		-1 595 965	368 952	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		5 748	0
Restanser felleskostnader		178	4 596
Vestbo i mellomregning		0	5 645
Andre fordringer		95 509	34 372
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		101 435	44 613
SUM EIENDELER			
		101 435	44 613

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPIT AL:			
Annen egenkapital	2	-1 734 895	-138 931
Sum opptjent egenkapital		-1 734 895	-138 931
Sum egenkapital	2	-1 734 895	-138 931
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Bygglelån, langsiktig gjeld uten pantesikring		1 548 436	0
Sum langsiktig gjeld:		1 548 436	0
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		35 956	0
Leverandørgjeld		240 798	55 567
Annen kortsiktig gjeld		11 141	127 977
Sum kortsiktig gjeld		287 894	183 544
Sum gjeld:		1 836 330	183 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 435	44 613

Sted: _____, dato: _____

Erik Thulin
Styreleder

Christian Fanavoll
Styremedlem

Line Sæverud Hvoslef
Styremedlem

Eva Hope
Styremedlem

Stian Ludvigsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	-138 931	-50 658
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-1 595 965	368 952
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	1 548 436	-457 225
B. Årets endring i disponible midler	-47 529	-88 272
C. Disponible midler	-186 459	-138 931
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	5 645
Kortsiktige fordringer	101 435	38 968
Omløpsmidler	101 435	44 613
Kortsiktig gjeld	-287 894	-183 544
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-186 459	-138 931

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	-138 931	-1 595 965	-1 734 895
Sum egenkapital 31.12.	-138 931	-1 595 965	-1 734 895

Sameiets egenkapital er negativ i tillegg har laget negative disponible midler. Midler til løpende kostnader er sikret gjennom byggelån hos Vestbo Finans AS på inntil kr 2.000 000,-. Lånet skal tilbakebetales innen 28.02.2029.

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 3 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	90 000	0
5335 Avs. styrehonorar / annet honorar	-55 640	40 000
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	0
5405 Avsatt arbeidsgiveravgift	0	5 640
Sum	47 050	45 640

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 4 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6330 Vaktmestertjenester	112 905	113 931
6360 Renhold	17 334	15 798
6390 Andre driftskostnader	0	2 586
6395 Sommer- og vinterkostnader	1 548	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	8 619	8 293
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	6 750
6890 Parkeringsleie/kostnader	7 158	0
Sum	147 563	147 358

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	468 423	51 115
6640 Periodisk vedlikehold	86 236	17 307
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 555 925	23 415
Sum	2 110 583	91 837

For Sameiet Chr.Michelsensgt.11

Styreleder	Erik Thulin (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Christian Fanavoll (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Stian Ludvigsen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Eva Hope (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Line Sæverud Hvoslef (sign.)	18.03.2025



9. april 2025

Juridisk vurdering – Fordeling av fellesutgifter i sameie

Når det gjelder utgifter til oppvarming skriver dere at opprinnelig ble kostnadene delt etter eierbrøk. Etter at radiatorene ble oppgradert og satt på digitale målere ble kostnader til oppvarming fordelt etter forbruk.

Utgangspunktet i loven er at «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», jf. eierseksjonsloven § 29.

Hovedregelen for fordeling av felleskostnader er fordeling etter sameiebrøk. Dersom man skal ta i bruk en annen fordeling, for eksempel etter forbruk, må det foreligge «særlige grunner». Unntaksregelen skal kun benyttes hvis det er klart at det vil være rimelig å fravike hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk. Fordeling etter forbruk vil være aktuelt der forbruket kan måles, for eksempel sentralvarme og varmtvann.

Det at dere har fornyet radiatorsystemet, trykktank og renseanlegg – samt installert digitale avlesere er en «særlig grunn» som taler for at kostnadene til oppvarming skal fordeles etter nytten. **En slik endring av fordelingen av felleskostnadene krever verken tilslutning eller flertallsvedtak fra årsmøtet.** Fra et miljøperspektiv er det i tillegg fornuftig at den enkelte betaler for sitt energiforbruk.

Dersom det viser seg at kostnadene blir skjevt fordelt mellom seksjonene, og det er opplagte grunner til det – typisk manglende isolasjon, bør styret/årsmøtet se på tiltak for å bedre situasjonen.

I protokoll fra ordinært årsmøte 2018 står det:

Fornyelse av radiator systemet, trykktank og renseanlegg. Styreleder gjennomgikk tilbudene som er kommet inn og det ble enighet om å gjennomføre dette arbeidet snarest mulig. Rørlegger Antonsen har akseptert jobben og de opplyser arbeidet starter i første uken i juni. Anlegget vil bli tappet ned og demontering av radiatorer starter. Der er to alternativer til type radiatorer og det vil bli tilrettelagt for valgfritt radiator type, med den forutsetning at anbudet fra rørlegger er basert på den rimeligste typen. Detaljer om dette er redegjort for i egen e-post. De som velger nostalgi løsning vil på en ytterligere kostand. Sameiet vil stå for utbedringen og være motpart til Antonsen. Kostnadene vil dekkes inn ved at hver enkel eier får tilsendt ekstra regning for en a konto innbetaling. Styrets leder kommer tilbake på forlag til innbetalings plan. Eva Hope har tillatt bygget å disponere hennes parkering plass under dette arbeidet.

For å få en riktig fordeling på energi forbruket i hver enkel enhet vil der bli montert et digitalt målesystem på hver enkel radiator som sender info til en liten data boks sentral som videresender data til leverandøren som da vil fordele kostandene etter forbruk. Eierne uttrykte begeistring for nevnte løsning hvor det ifølge leverandør kan forventes energi besparelse på mellom 10 og 40 %.

I protokoll fra ordinært årsmøte 2021 står det om digital avlesning og deling av felleskostnader:

4) Øke den faste månedsinnbetalingen

Sameiet har fått installert digital avlesing av hver enkelt enhets energibruk til oppvarming. Fra 01.01.20 ble derfor innbetalingen til felleskostnader delt i to ved at en antatt del til dekning av energikostnader ble trukket ut for å bli avregnet i et eget regnskap. Akontobeløpet for 2020 ble satt til å være NOK 225.600. Virkelig kostnad for 2020 viste seg å

bli NOK 148.619 og differansen NOK 76.981 avregnet med eierne. Effekten er en mindre avsetning til løpende vedlikehold noe som var og er en uønsket effekt.

Vedtak:

Akonto innbetaling til energi reduseres til NOK 150.000 pr år fra 01.07.2021.

Innbetalt fra sameierne i 2020 iflg regnskap er NOK 478.824 pluss effekt som følge av vedtatt endring i energiinnbetaling NOK 75.600 blir det til sammen NOK 554.424. For å styrke avsetningen til felles vedlikehold og å betjene kassekreditten fra Vestbo økes innbetalingen med 10 % (ti prosent) = NOK 55.442 til (avrundet) NOK 610.000 fra 01.07.2021.

Avlesing og avregning av energiforbruk skal gjøres én gang / år (mot to ganger i dag)

Oversikt over total energikostnad fra 2020-2024:

2020 – kr 143.275 – 5 etasje etter eierbrøken (5-6 og 7 %) utgjør 18 % = 25.789 , mens man faktiske betaler kr 45.187

2021 - kr 260.910 - 5 etasje – 18 % = kr 46963 - 5 etasje betale samlet kr 65.243

2022 – kr 282.171 – 5 etasje 18 % = kr 50.790 - 5 etasje betalte samlet kr 70.779

2023 - kr 255.500 – 5 etasje 18 % = kr 45.990 - 5 etasje betalte samlet kr 55.755

2024 - kr 241.352 – 5 etasje 18 % = kr 43.443 – 5 etasje betale samlet kr 70.306



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Chr.Michelsensgt.11 mandag 28.04.2025 kl. 17:30 - Strandgaten 196, Møterom Muren.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Fra styret møtte:

- Erik Thulin
- Christian Fanavoll, styremedlem
- Eva Hope, styremedlem
- Line Hvoslef, styremedlem
- Stian Ludvigsen, styremedlem
- Peter Otto Rønning, varamedlem

I tillegg møtte Lisa Marlene Søvik fra Vestbo BBL.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte totalt 7. Det ble ikke fremlagt fullmakter.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Erik Thulin.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Lisa Søvik.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Christian Fanavoll.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Ikke aktuelt.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024

Årsregnskap for 2024 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 50 000, fordelt til styreleder.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen. Følgende styremedlemmer er på valg i år:

- Line Hvoslef, styremedlem valgt for 2 år i 2023
- Christian Fanavoll, styremedlem valgt for 2 år i 2023
- Eva Hope, styremedlem valgt for 2 år i 2023

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

- Line Hvoslef, styremedlem valgt for 2 år i 2025
- Christian Fanavoll, styremedlem valgt for 2 år i 2025
- Eva Hope, styremedlem valgt for 2 år i 2025

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Følgende varamedlem er på valg i år:

- Peter Otto Rønning, varamedlem valgt for 1 år i 2024.

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

- Peter Otto Rønning, varamedlem valgt for 1 år i 2025.

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

- Erik Thulin, styreleder valgt for 2 år i 2024

- Stian Ludvigsen, styremedlem valgt for 2 år i 2024

- Line Hvoslef, styremedlem valgt for 2 år i 2025

- Christian Fanavoll, styremedlem valgt for 2 år i 2025

- Eva Hope, styremedlem valgt for 2 år i 2025

- Peter Otto Rønning, varamedlem valgt for 1 år i 2025

6. Saker

6.1 Fordeling av varmekostnader

Styreleder orienterer om innkommen sak vedrørende situasjonen rundt fordeling av varmekostnader i sameiet. Etter styrets undersøkelser med jurist i Vestbo, var vedtaket om å skifte fra sameiebrøk til forbruk lovlig, se vedlegg til innkallingen. Det blir diskusjon om de ulike tiltakene som er mulig å gjøre. En beboer tar opp problem med en kald radiator, styret vil undersøke dette.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å utrede saken, innhente tilbud og finne alternativer til å bedre situasjonen rundt fordeling av varmekostnader/varmetap i øverste etasjer. Årsmøtet anbefaler i første omgang at det kun innhentes tilbud på etterisolering av øverste etasje, for å se om det er der problemet ligger.

6.2 Diskusjon om fellesutgifter skal økes

Siste økning var per 1. juli 2024 med 12 % økning.

Vedtak:

Årsmøtet får fullmakt til å utrede muligheten, og se på konsekvensene av å gjøre direkte innbetalinger på lånet knyttet til rehabiliteringsprosjektet, for å få ned fellesgjelden.

Årsmøtet vedtar økning av felleskostnader med 10 % per 1. juli 2025.

6.3 Diskusjon om parkeringsleien skal økes

Sameiet disponerer i dag 3 parkeringsplasser, og hver betaler en årlig leie på kr. 33 000,-.

Vedtak:

Øker månedlig leie til 3000 kroner per parkering fra 1. juli 2025.

6.4 Sykkelgarasjen

Spørsmål og diskusjon om sameiet skal ta betalt for bruk av den nyinstallerte sykkelgarasjen. Det er ønske om å sette en symbolsk sum for bruk av sykkelparkeringen for å sikre at de som bruker sykkelparkeringen får sikret seg en plass, samt at sykkelgarasjen ikke blir brukt til unødvendig oppbevaring.

En beboer tar opp problem med låsen i sykkelgarasjen, styret vil se på reklamasjon av låsen.

Vedtak:

Det er 5 plasser per i dag, årsmøtet vedtar innbetaling på 100 kroner per plass per måned fra 1. juli 2025.

De 5 som får plass og betaler månedlig leie har fast plass. Hvis det er flere som ønsker å parkere sykkelen må styret forhøre seg om det er noen som ikke benytter plassen lenger, og vil gi den videre.

Sak utenfor sakslisten:

- Bodfordeling - ønsker å se på situasjonen rundt fordelingen - utgangspunktet er at det skal være en stor og en liten bod til hver seksjon.

Protokoll for Sameiet Chr.Michelsensgt.11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Erik Thulin (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Christian Fanavoll (sign.)	29.04.2025



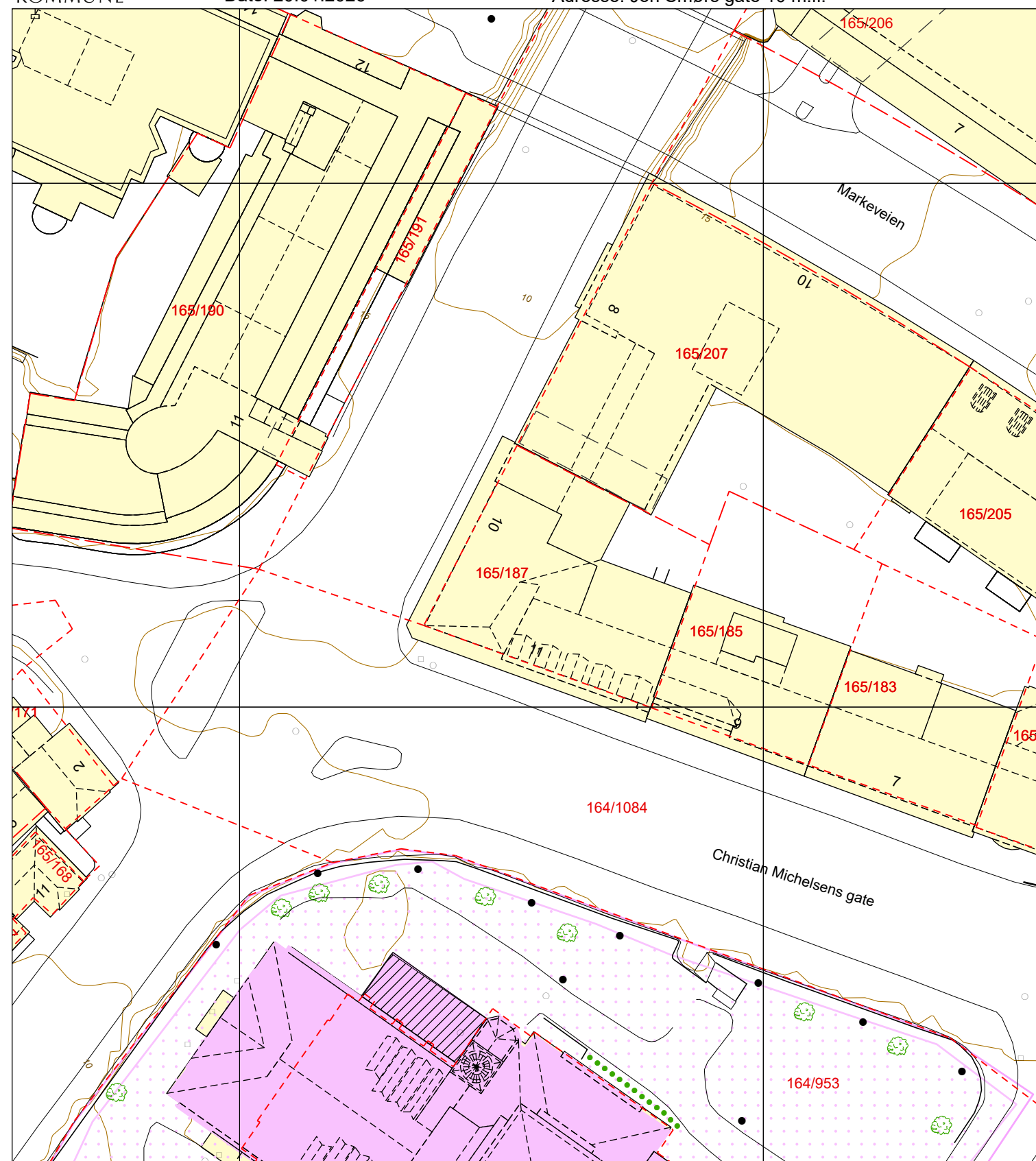
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 20.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/187/0/0
Adresse: Jon Smørs gate 10 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 20.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/187/0/0
Adresse: Jon Smørs gate 10 m.fl.



	Bygning		Høydekote		Kraftledning		Innmålt tre		Kum
	Byggemeldt bygning		Eiendomsgrense		Hekk		Flaggstang		Sluk
	Fredet Bygg		Eiendomsgrense - usikker		Gangveg og sti		Mast		Toppunkt
	Byggemeldt anlegg		Gjerde		Traktorveg		Hydrant		Fastmerke

	Bygning		Høydekote		Kraftledning		Innmålt tre		Kum
	Byggemeldt bygning		Eiendomsgrense		Hekk		Flaggstang		Sluk
	Fredet Bygg		Eiendomsgrense - usikker		Gangveg og sti		Mast		Toppunkt
	Byggemeldt anlegg		Gjerde		Traktorveg		Hydrant		Fastmerke

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

CHRISTIAN MICHELSENS GATE 11, 5011 BERGEN. Gnr. 165, bnr. 187, snr. 8 i Sameiet Chr. Michelsensgate 11, oppdragsnr.: 1130260002
Megler: Ken Martin Wigand, mobil: 48081353, e-post: kmw@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

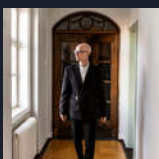
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Ken Martin Wigand

Eiendomsmegler | Salgsleder |
Partner
480 81 353
kmw@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken AS

Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no