

Æ

Christian
Michelsens gate
2B

5012 Bergen • Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Tobias Nordahl-Pedersen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG | PARTNER

47 33 15 30

top@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	70
Kort om oss	159

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Christian Michelsens gate 2B, 5012 Bergen, Etasje: 4

MATRIKSEL

Gnr. 165 Bnr. 178 Snr. 30 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 20 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 18 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

AREAL

Primærrrom: 18 kvm, Bruksareal: 20 kvm, BRA-i: 18 kvm , BRA-e: 2 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEÅR

1936

Modernisert og sekjsonert i 2006.

TOMT

Eiet tomt 592 kvm

PRISANTYDNING

2 300 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mats Hansen.

Takstdato: 05.11.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 82 385,- pr. 04.11.24 12:39

Andel fellesformue: kr. 2 690,- pr. 04.11.24 12:39

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 2 300 000,- (Prisantydning)

kr 82 385,- (Andel av fellesgjeld)

kr 2 382 385,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 59 550,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 2 382 385,-))

kr 60 790,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 443 175,- (Totalpris inkl omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 1 603,- pr. mnd."

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Styreleder opplyser at sameiet pt en økonomi hvor en klarer å betale sine forpliktelser. Dog er der spørsmål om ventilasjon, vinduer og maling. Styret arbeider med dette, men hva utfallet blir på sameiemøte vites ikke pt.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 6 993 pr. år Inkl eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

EIER

Daisylyn Go Hauken

Beskrivelse

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Også muligheter i feks Klostergarasjen.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Christian Michelsens gate!

Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet midt i i hjertet av Bergen sentrum. Christian Michelsens gate 2B ligger ca. en 2 minutters gange unna Torgalmenningen. Dette er stedet å bosette seg om du vil ha umiddelbar tilgang til det urbane bylivet samt kort vei til alle fasiliteter, kino, teater, skoler og universitet. På varme sommerdager kan man gå til populære utfluktsområder som Nordnesparken med Nordnes sjøbad, bare 10 minutter unna.

Liker du å holde deg i aktivitet, er mulighetene mange i dette området. Veien kort til både Fløyen og Stoltzen, evt. kan du bruke Beffen over Vågen. Foretrekker du å trene innendørs ligger Nr1 Fitness Xpress i Strandgaten 64, samt Actic og Itrain like i nærheten. SATS Bergen ligger på Nygård, og ikke langt unna finner du også Studentsenteret idrettshall og Møhlenpris idrettsplass.

Har du lyst å gå i butikker, men ikke ønsker det yrende livet i

sentrumskjernen, ligger Gågaten en kort spasertur unna med bla. en av byens mest anerkjente kaffebarer, flere butikker og restauranter. Ønsker du derimot en tur til hjerte av Bergen med sitt brede service- og kulturtilbud, ligger dette bare en 2 minutters spasertur unna. Nærmeste dagligvarebutikker i området er Kiwi, Bunnpris, som er søndagsåpen, samt Rema 1000 ved Tollbodsallmenningen.

Det er kort vei til flere av studiestedene i Bergen. Handelshøyskolen BI ligger ikke langt fra leiligheten hvor turen gjennom Nygårdsparken gjør veien både kortere og triveligere. Universitet i Bergen med sine ulike studiesteder ligger kun en 10 minutters gange fra leiligheten.

Leiligheten ligger også meget sentralt i forhold til alt man skulle trenge av kollektive trafikktilbud med både buss og Bybanen i sentrum. Bergens 2 bybaner ligger kun en 4 minutters gange unna.

TOMT

Eiet tomt, 592 kvm

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

4.etg: 18 kvm (BRA-i)

Leiligheten går over ett plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:
Stue/kjøkken og bad.

I tillegg medfølger en ekstern bod i fellesareal på ca. 1,8 kvm. Det er også felles vaskeri, og felles takterrasse som må oppleves!

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukke på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betong.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er utført som hulmur, murt av teglstein. Utvendig er veggene pusset og malt, innvendig er veggene påmontert platekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjon er utført som saltak, konstruksjon av tresperrer tekket med betong takstein, samt flat takkonstruksjon av betong.

Gulvsystemer: Etasjeskille av betongkonstruksjoner.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Kjøkken: I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Det er skader på skroget under kjøkkenvasken.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

Christian Michelsens gate 2B presenteres av Tobias N-Pedersen!

Dette er en oppgradert (2021) selveierleilighet hvor hver minste detalj er godt gjennomtenkt, som gir et helhetlig preg av høy kvalitet og standard. Det er en meget god planløsning og er tilkomst fra heis. Her holder man til i 4.etg med en god bofølelse. Perfekt førstegangskjøp eller for utleie.

Gang |

Du blir ønsket velkommen inn i en lys og innbydende gang med plass til yttertøy og sko. Fra gangen er det tilkomst til badet samt resten av leiligheten. Gjennomgående flott laminatgulv fra 2021. Det varmekabler på bad, varmemefolie ellers og nyere balansert ventilasjon!

Stue og kjøkken |

Vi beveger oss videre inn til leilighetens stue. Rommet fremstår som hjerte i leiligheten, og har vindu med godt lysinnslipp. Stuen har plass til sofa- og spisegruppe!

Kjøkkenet fremstår moderne med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater. Innredningen har integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn.

Sovealkove laget til i stuen. I hele leiligheten har du 3 meter takhøyde som gir leiligheten særpreg, samt en romslig følelse.

Våtrom |

Leiligheten har et delikat baderom som er helfliset med gulvvarme. Badet er pusset opp i 2021 og holder derav en høy standard! Det er benyttet rør-i-rør.

Badet inneholder: vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjgarnityr montert på

veggen.

Oppgraderinger:

Badet ble oppgradert i 2021.

- Rør-i-rørsystem fra 2021.

- Gipset veggflater i 2021.

- Hevet himlingen og montert spotter i 2021.

- Lagt varmemefolie og nye laminatgulv.

Verdt å nevne at det er en stor felles takterrasse med enestående utsikt, 3 meter takhøyde, varmtvann inkludert i felleskostnader, og mye mer!

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 28.11.2006 vedrørende endring forretning/salgslokaler.

Det foreligger ferdigattest datert 25.08.1959 vedrørende diverse ominnredning i kjeller.

Det foreligger ferdigattest datert 20.12.2001 vedrørende bruksendring kontor/adminastrasjonsbygg.

Det foreligger ferdigattest datert 10.02.2005 vedrørende bruksendring bolig.

Det foreligger ferdigattest datert 08.02.1937 vedrørende oppføring av en 7. etasjers murbygning.

Det foreligger ferdigattest datert 02.03.1956 vedrørende installasjon av oljebrenner.

Det foreligger ferdigattest datert 23.03.1964 vedrørende dør i kjeller.

Det foreligger ferdigattest datert 23.03.1964 vedrørende endring av fasade - og inngangsparti.

Det foreligger ferdigattest datert 13.11.1980 vedrørende endring av inngangsparti.

Det foreligger ferdigattest datert 10.11.1941 vedrørende forandring av innredning i kjeller.

Det foreligger ferdigattest datert 08.02.1950 vedrørende installasjon av oljefyringsanlegg.

Det foreligger ferdigattest datert 01.02.2000 vedrørende bruksendring - kontor til hybel

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Ved tilsyn fra BKK fikk denne bemerkningen at det manglet samsvarserklæring, i etterkant har anlegget vært inspisert av autorisert elektroinstallasjonsfirma som har oversendt rapport om tilstand til BKK og mangelen er svart ut hos BKK.

OPPVARMING

Varmekabler på badet, varmemefolie i entré/stue/kjøkken, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget, og tildeles dermed dårligste energimerking.

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 6 993 pr. år Inkl eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til kr. 2.112,- og er inkl i kommunale avgifter.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 1 603,- pr.mnd.

Bossavgift 30,00 Månedlig Heis 26,00 Månedlig Avtale Bergen

Fiber 105,00 Månedlig Varmtvann 72,00 Månedlig

Felleskostnader 1 370,00 Månedlig

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk og forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16367855073

Lånebeskrivelse: DNB - refinansiering

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,05%

Andel av saldo: 82.385,4

Innfrielsesdato: 30.12.2048

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

Det er gjort et låneopptak på kr. 1.000.000,- som går til sameiets andel av ny hovedvannledning inn i kvartalet, delfinansiering av utskifting av

vinduer og maling av fasade mot Christian Michelsens gate og reoperasjon av tak som lekker.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.2022 hadde sameiet følgende tall:

- Underskudd kr -623 709,-
- Disponible midler kr -394 974,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Frende Polisenummer: 1247728

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 558 006,- Som sekundærbolig Kr. 2 120 423,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Christian Michelsensgate 2B, Orgnr: 988457353

Sameiebrøk 18/2620

FORRETNINGSFØRER

BOB

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold.

DIVERSE

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

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

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Kostnader til sentralfyr blir avregnet årlig.

Det gjøres oppmerksom på sameiets avtale med Bergen Fiber gjør at man har rimeligere innernett. Eier får kostnad til internett i tillegg til felleskostnadene.

En avtale som normalt koster kr. 750, koster kr. 350 via avtale til sameiet.

Styreleder opplyser at det vil bli diskutert utskifting av vinduer og vedlikehold av fasade på neste generalforsamling.

Styreleder opplyser at vannrør, fjernvarme og hovedvannledning er oppgradert de siste årene. Tak og takterrasse er også pusset opp i nyere tid. Inngangsdør og dører inne i sameiet er byttet hvor man må åpne dør med brikke.

Styret ønsker å legge frem et forslag på årsmøtet hvor de skal opprette et vedlikeholdsfond. Da kommer forslaget til å være slik at seksjonseierne må innbetale kr. 500 pr eierbrøk innen 1. september 2024. Dette vil gi et bidrag til vedlikeholdsfondet på ca 1 mill. Denne leilighet har en sameiebrøk på 34/2620. Dette vil da tilsvare en sum på kr. 17.000,-.

Det foreligger pliktig BOB-medlemskap for å eie seksjon i sameie tilknyttet BOB.

Det gjøres oppmerksom på at bygget er registrert som automatisk fredet på grunn av sin arkeologiske lokalitet i matrikelbrev mottatt fra Bergen kommune.

ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

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

Erklæring tinglyst 09.02.2005 med dagboknr 2005/4731-1/106 vedrørende seksjonering.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Bergen kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er regulert til sentrumskjærne ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til annet byggeområde ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 10000

Plantype: 30

Plannavn: BERGENHUS. BRANNSTRØKET AV 1916

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 22.05.2019

Saksnr: 199938316

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000.

Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Sentrumskerne

Områdenavn: S1

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570_2

Beskrivelse: 1916-området

Dekningsgrad: 100 %

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570_7

Beskrivelse: Historisk sentrum

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpBåndleggingSone

Hensynssonenavn: H730_1

Beskrivelse: Båndlagt etter lov om kulturminner

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Hensynssonenavn: H390_2

Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 36,8%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Bestemmelseområde: [4

Bestemmelsehjemmel: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplan:

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

Arealformål i kommunedelplan:

PlanID: 15780000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 190 - Annet byggeområde

Dekningsgrad: 99,2%

PlanID: 15780000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 630 - Fotgjengerstrøk

Dekningsgrad: 0,8%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 16040100

Plantype: 30

Plannavn: BERGENHUS. GNR 165 BNR 1122, MATHALL PÅ STRANDKAIEN

Planstatus: 3

Saksnr: 201302469

PlanID: 11870100

Plantype: 30

Plannavn: BERGENHUS. TORGALLMENNINGEN - OLE

BULLSPASS MED TILSTØTENDE GATER

Planstatus: 3

Saksnr: 190130025

PlanID: 69000000

Plantype: 30

Plannavn: BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR VÅGSBUNNEN

Planstatus: 3

Saksnr: 190710220

PlanID: 16040000

Plantype: 30

Plannavn: BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN

Planstatus: 3

Saksnr: 199814331

PlanID: 65800000

Plantype: 35

Plannavn: BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN

Planstatus: 3

Saksnr: 202220561

PlanID: 9910101

Plantype: 30

Plannavn: BERGENHUS. PARKERINGSANLEGG OG VEGTUNNEL UNDER KLOSTERET

Planstatus: 3

Saksnr: 200403374

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 165/173

Bygningsnr: 139854306-1

Endring: Påbygg

Bygningstype: Kontor- og adm.bygning rådhus

Status: Rammetillatelse

Dato: 13.12.2023

Saksnr: 202314227

Eiendom: 165/10

Bygningsnr: 139284801-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Butikk/forretningsbygning

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 22.11.2018

Saksnr: 201741936

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 300 000,- (Prisantydning)

kr 82 385,- (Andel av fellesgjeld)

kr 2 382 385,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 59 550,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 2 382 385,-))

kr 60 790,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 443 175,- (Totalpris inkl omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

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.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 35.000

Tilrettelegging: 12.900

Grunnpakke: 9.000

Markedspakke:

Oppgjørshonorar: 7.990

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

95-24-0312

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få

tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom

misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Mekleriet Vest AS
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Org. nr: 823590342
Nedbergeveien 11
5178 Loddefjord
Tlf: 55 50 03 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Lars Draugsvoll Mæland

SAKSBEHANDLERE

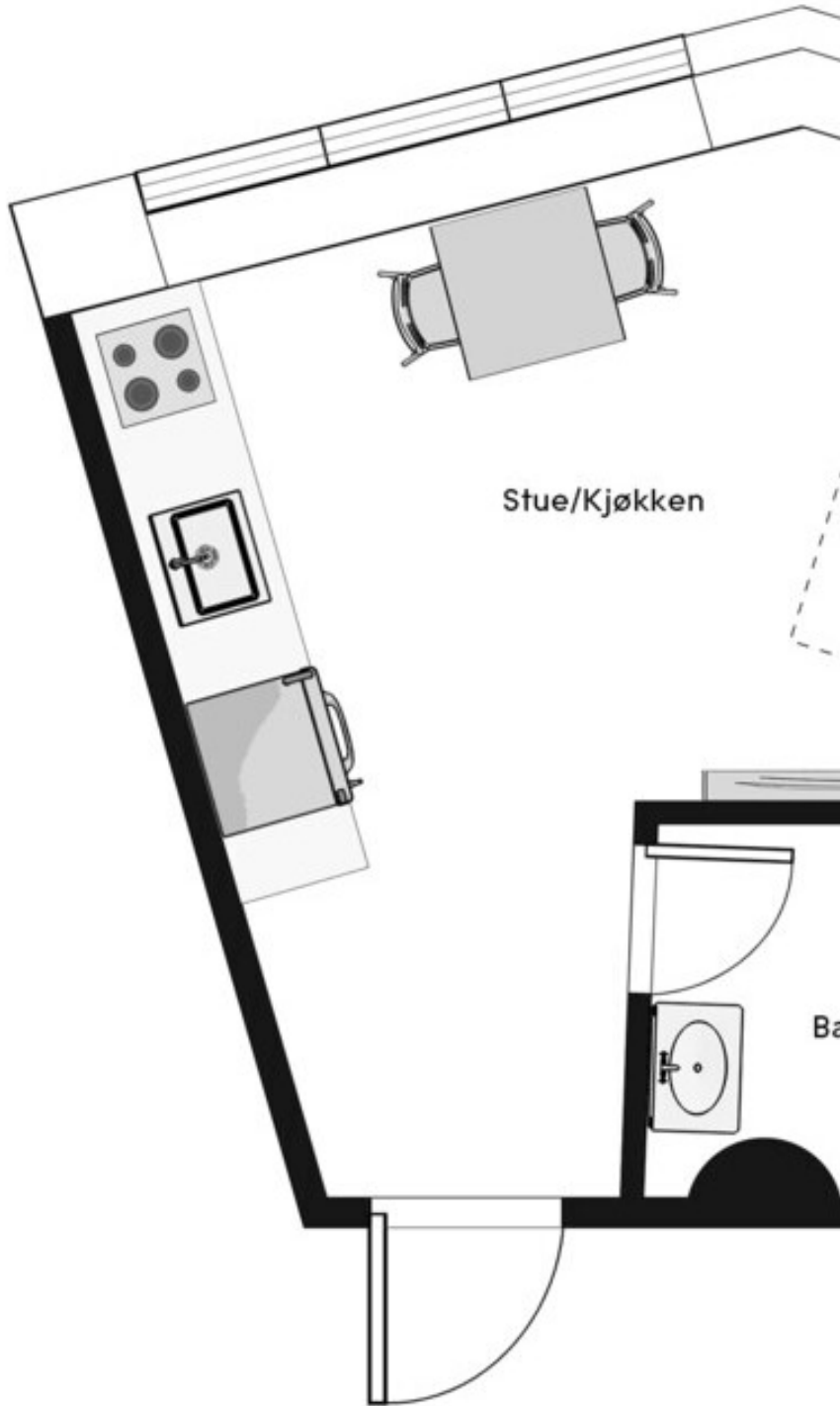
Tobias Nordahl-Pedersen
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
Mob: 47 33 15 30 / E-post: top@eie.no

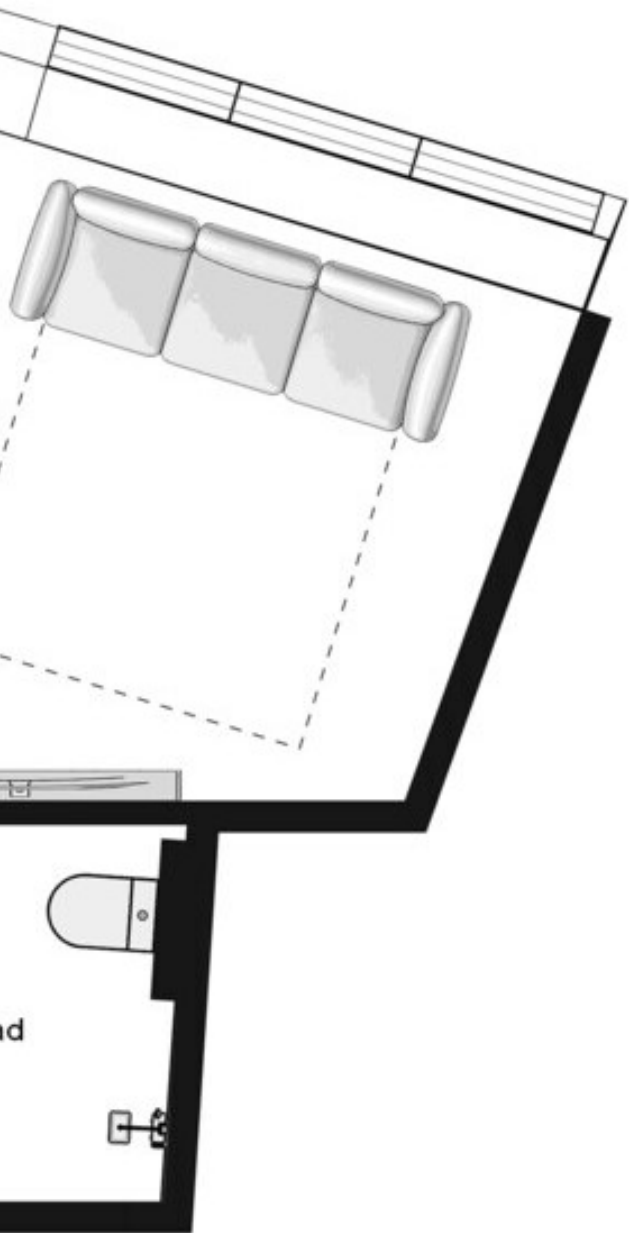
DITT NYE
HJEM?























BRÖGELMANNHÜSET



HUSET

































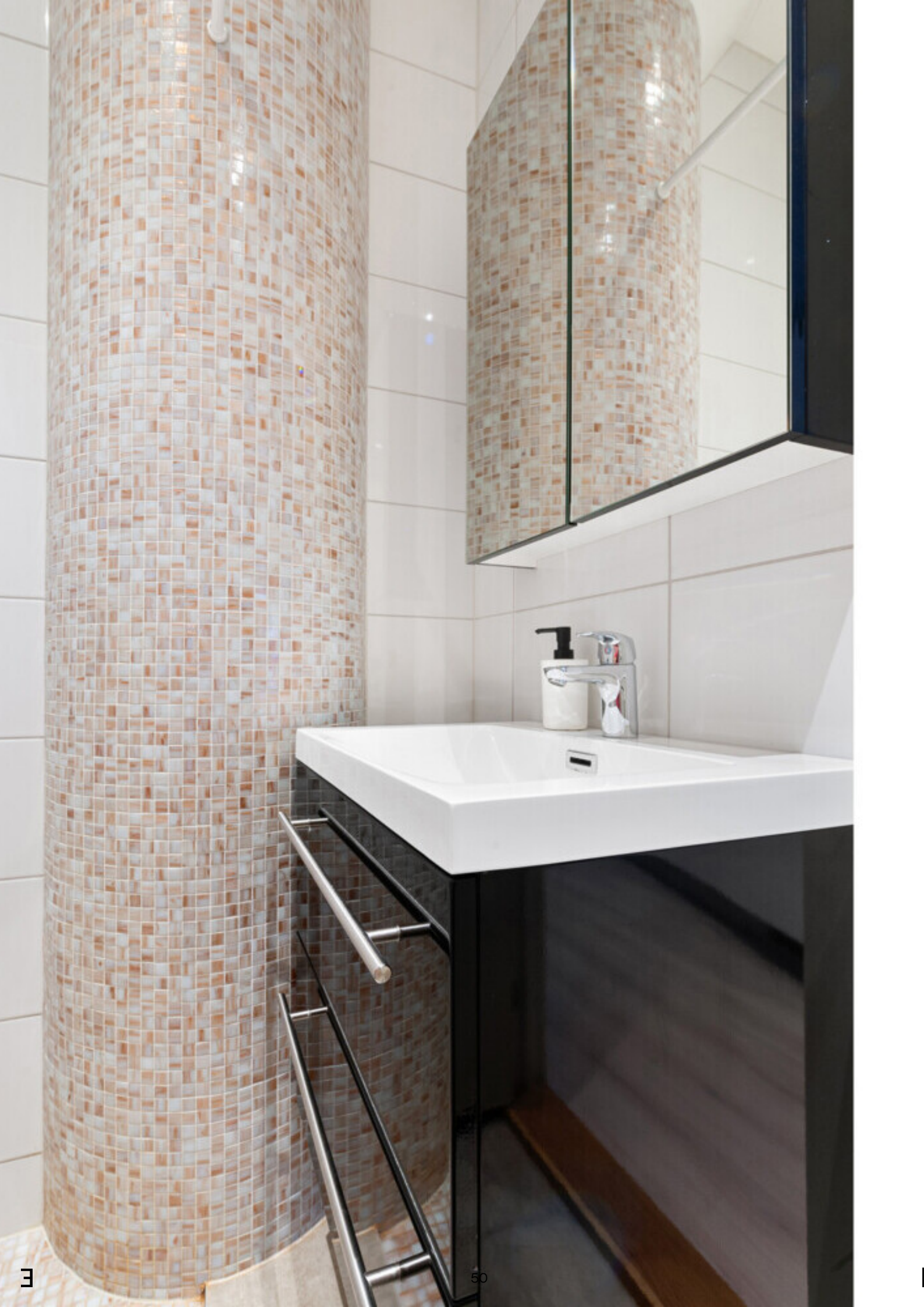






















BEWAARPLAATS
Voor het bewaren van de sleutel

De sleutel tot de woning wordt bewaard in de kast op de eerste verdieping van de woning. De sleutel wordt bewaard in de kast op de eerste verdieping van de woning. De sleutel wordt bewaard in de kast op de eerste verdieping van de woning.

De sleutel wordt bewaard in de kast op de eerste verdieping van de woning. De sleutel wordt bewaard in de kast op de eerste verdieping van de woning. De sleutel wordt bewaard in de kast op de eerste verdieping van de woning.



Brandmelder
Inangabe

LUKE OPEN
CLOSE THE DOOR



3 308-312













BROEGELMANNHUSET

BURGER KING

BEYER





P
♿

BEYER

DAVID ANDERSEN

BURGER KING



SCABAL

Human-Etikette

WIRTSCHAFTS UNIVERSITÄT



NHUSET

BE

SEBASTIAN

07000





ARK BEYER

ARK
BOK
HANDEL

Gaver til
store og
små!

Lukk & Hent
på ark.no

ARK BEYER



DAVID-ANDERSEN

SCABAL

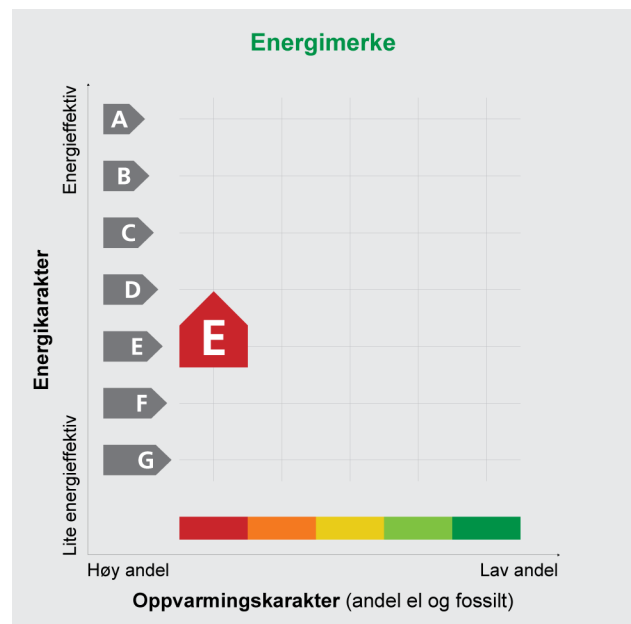
INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Christian Michelsens gate 2 B
Postnr	5012
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	165
Bnr.	178
Seksjonsnr.	30
Festenr.	
Bygn. nr.	139286359
Bolignr.	H0408
Merkenr.	A2019-1021754
Dato	18.06.2019

Innmeldt av Gro Mykkeltvedt



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1936

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 18

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Christian Michelsens gate 2 B

Postnr/Sted: 5012 BERGEN

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0408

Dato: 18.06.2019 16:12:16

Energimerkenummer: A2019-1021754

Ansvarlig for energiattesten: Gro Mykkeltvedt

Energimerking er utført av: Gro Mykkeltvedt

Gnr: 165

Bnr: 178

Seksjonsnr: 30

Festenr:

Bygnnr: 139286359

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Retur: Økonomitjenester,
Postboks 6227, 5893 BERGEN

Orgnr: NO964338531MVA **FAKTURA** **524592615**
 Bankkto: 52100539187 **KUNDENUMMER** **727891**
 BIC: DNBANOKKXXX Fakturadato: 01.11.2024
 IBAN: NO47 5210 0539 187 Forfallsdato: 20.11.2024
 Vår ref: 888357
 Deres ref:

Daisylyn Go Hauken
Hopsåsen 13
5232 PARADIS

Kunde:
Daisylyn Go Hauken
Hopsåsen 13
5232 PARADIS

Faktura gjelder kommunale gebyrer og eiendomsskatt: 4. KVARTAL 2024

Eiendom Gnr. 00165 Bnr. 0178 Fnr. 0000 Seksj. 030 Christian Michelsens Gate 2 B
 Faktura gjelder hele årsbeløpet for feie og tilsyn og 1/4 av årsbeløpet for vann/avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Eventuell regning for ekstra tømning av restavfall gjelder for 3. kvartal 2024

Se siste side for informasjon om hvor du henvender deg ved spørsmål om innhold på faktura, betaling eller eierskifte.

SO13_26028-BY

Beskrivelse	Netto terminbeløp	MVA%	MVA beløp	Brutto terminbeløp
Eiendomsskatt	528,00	0	0,00	527,98
Vann og avløp	325,80	25	81,46	407,25
Renovasjon	650,49	25	162,63	813,11
Totalt fakturagrunnlag	1.504,29		MVA: 244,09	Sum å betale: 1.748,36

Etter forfall beregnes 12.5% forsinkelsesrente p.a. I tillegg kommer purregebyr kr 35. Ved betaling bruk KIDnr. 1727891122005245926153

Kvittering

Innbetalt til konto	52100539187 Bergen kommune Økonomitjenester Postboks 6227 5893 BERGEN	Beløp	Betalersens kontonummer	Blankettnummer
		1.748,36		

Betalingsinformasjon

FAKTURA **524592615**
Kundenummer: **727891 Daisylyn Go Hauken**

GIRO

Betalingsfrist: 20.11.2024
 Underskrift ved girering

Betalt av	Daisylyn Go Hauken Hopsåsen 13 5232 PARADIS	Betalt til	Bergen kommune Økonomitjenester, Postboks 6227, 5893 BERGEN
-----------	---	------------	--

Belast konto		Kvittering tilbake	
--------------	--	--------------------	--

GIRO F60-1 Evry 07.2014.

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
H 1727891122005245926153	1748	36 < 7 >	52100539187	< >

Eiendomsskatt

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Årsbeløp	Terminbeløp	MVA%
Eiendomsskatt Formuesgrunnlag	812400kr	0.0026	1/1	2112,00	528,00	0
Netto terminbeløp					528,00	

Vann og avløp

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Årsbeløp	Terminbeløp	MVA%
Abonnementsgebyr vann Bygningsnr. 13928635900	3838m2	7.01	18/2620	184,84	46,46	25
Stipulert mengde vann Bygningsnr. 13928635900	4989m3	10.40	18/2620	356,47	89,60	25
Abonnementsgebyr avløp Bygningsnr. 13928635900	3838m2	9.82	18/2620	258,93	65,08	25
Stipulert mengde avløp Bygningsnr. 13928635900	4989m3	14.47	18/2620	495,97	124,66	25
Netto terminbeløp					325,80	

Renovasjon

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Årsbeløp	Terminbeløp	MVA%
Komm.påslag-etterdrift deponier 01.10.2024-01.01.2025	1pr.enhet	105.00	1/1	105,00	26,25	25
Brukerpåslag nedgravde fellesløsnin 01.10.2024-01.01.2025	1pr	374.64	1/1	374,64	93,66	25
Renovasjon grunnpris 01.10.2024-01.01.2025	1Pr.enhet	2122.33	1/1	2122,33	530,58	25
Netto terminbeløp					650,49	

Du finner dine fakturaer på Min side på www.bergen.kommune.no.

Har du spørsmål om betaling av faktura?

Søk «Betale regning fra kommunen» på www.bergen.kommune.no eller kontakt Betalingservice

E-post: betaling@bergen.kommune.no eller tlf 53 03 08 00

Faktura for kommunale gebyrer og eiendomsskatt forfaller til betaling 4 ganger årlig, unntatt feie- og tilsynsgebyr som faktureres 1 gang årlig vanligvis med forfall 20. mai. Bergen kommune har 1. prioritets panterett (legalpant) i eiendom for forfalte eiendomsskatter, gebyrer og påløpte forsinkelsesrenter – Lov om pant av 8. februar 1980 § 6-1.

Kontakt angitte fagetater om du har spørsmål til gebyret du skal betale:**Eiendomsskattekontoret**

www.bergen.kommune.no/eiendomsskatt eller tlf 53 03 08 40

Bergen brannvesen/Feie og tilsyn

E-post: brannforebyggende@bergen.kommune.no eller tlf 53 03 00 00 eller www.bergen.kommune.no søk: Feiing

Bergen Vann/Vann og avløp

E-post: bergenvann@bergen.kommune.no eller tlf 55 56 60 00 (kl 08-15) eller www.bergenvann.no

BIR Privat AS/Renovasjon

E-post: bir@bir.no eller tlf 55 27 77 00 eller www.bir.no

Har du kjøpt eller solgt eiendom?

Tilsendt faktura skal betales i sin helhet ved forfall. Ved eierskifte må fordeling og oppgjør av gebyrer og eiendomsskatt ordnes mellom kjøper og selger i forhold til eiertid.

Faktura for 3. kvartal blir sendt til den som er registrert som eier i Kartverket i begynnelsen av juli måned. Eierskiftet faktura for ubetalt krav sendes til ny eier etter 20. august.

EIE BERGEN SØR
NESTTUNBREKKA 95
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-22-0036 (Thomas Rasmussen)
Vår referanse: 2786842/18018656
Bestilling: C3 2022-03-14 (2) 116

Dato
14.03.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4731	106	9.2.2005	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	165	178	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Returernes etter tinglysing til

Saksnr. 200407543

Ole Bull Eiendom AS
 Øvre Ole Bullspl. 3
 5020 Bergen

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

09 FEB. 2005

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	Bergen Kommune	165	178		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
965 682 783	Ole Bull Eiendom AS	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	486		13	B	39	B	25	B	53	B	37	B	51	B	49	B	52	B
2	N	198		14	B	26	B	26	B	31	B	38	B	23	B	50	B	67	B
3	B	34	B	15	B	27	B	27	B	53	B	39	B	27	B	51	B	43	B
4	B	26	B	16	B	40	B	28	B	52	B	40	B	25	B	52	B	52	B
5	B	28	B	17	B	27	B	29	B	15	B	41	B	51	B	53	B	41	B
6	B	36	B	18	B	26	B	30	B	18	B	42	B	53	B	54	B	44	B
7	B	23	B	19	B	39	B	31	B	18	B	43	B	31	B	55	B	39	B
8	B	26	B	20	B	14	B	32	B	16	B	44	B	53	B	56	B	43	B
9	B	37	B	21	B	18	B	33	B	51	B	45	B	52	B	57	B	63	B
10	B	22	B	22	B	18	B	34	B	53	B	46	B	23	B	58			
11	B	19	B	23	B	16	B	35	B	31	B	47	B	25	B	59			
12	B	16	B	24	B	51	B	36	B	53	B	48	B	26	B	60			
Sum tellere:				2620				= nevner:				2620							

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



Doknr: 4731 Tinglyst: 09.02.2005 Emb. 106
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
 Anja Christine Bakken



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato

Bergen 30/11-04

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

*Knut A. Olsen
iflg. fullmakt*

OLE BULL EIENDOM A/S

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁸⁾

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

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering-

- Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾
- Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr | Bnr | Fnr | Snr |

165 178

Bergen kommune

Dato

Stempel og underskrift

7/2 - 05

BERGEN KOMMUNE
Miljø, byutvikling og tekniske tjenester
Oppmålingsavdelingen

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.





BERGEN KOMMUNE

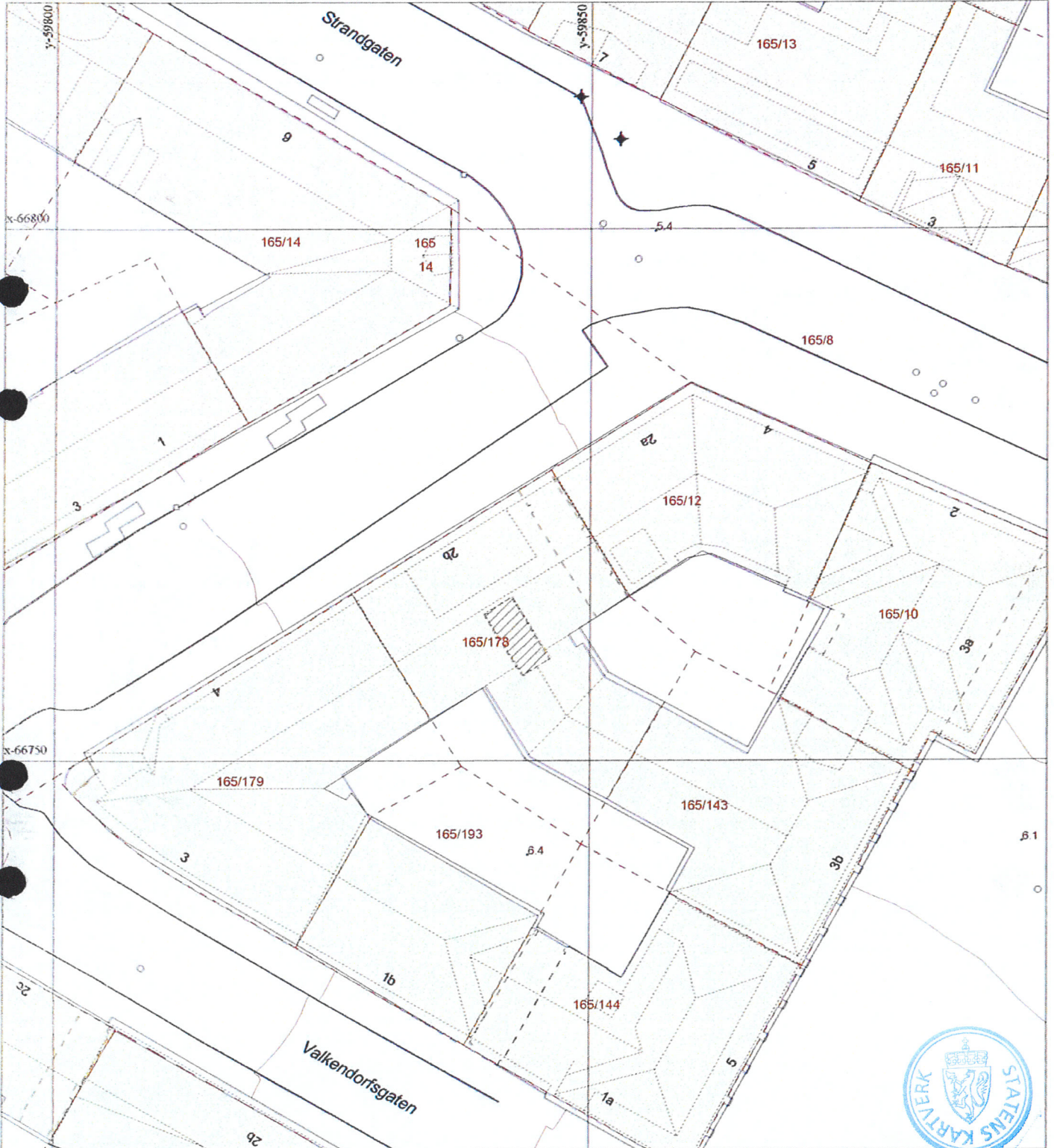
BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:500
Dato: 04.02.2005

Adresse: CHRISTIAN MICHELSENS GATE 2 B
Gnr/Bnr/Fnr: 165/178/0
GABareal: 594 m²
Kartareal: 592 m²

Vedl. 1A av 10

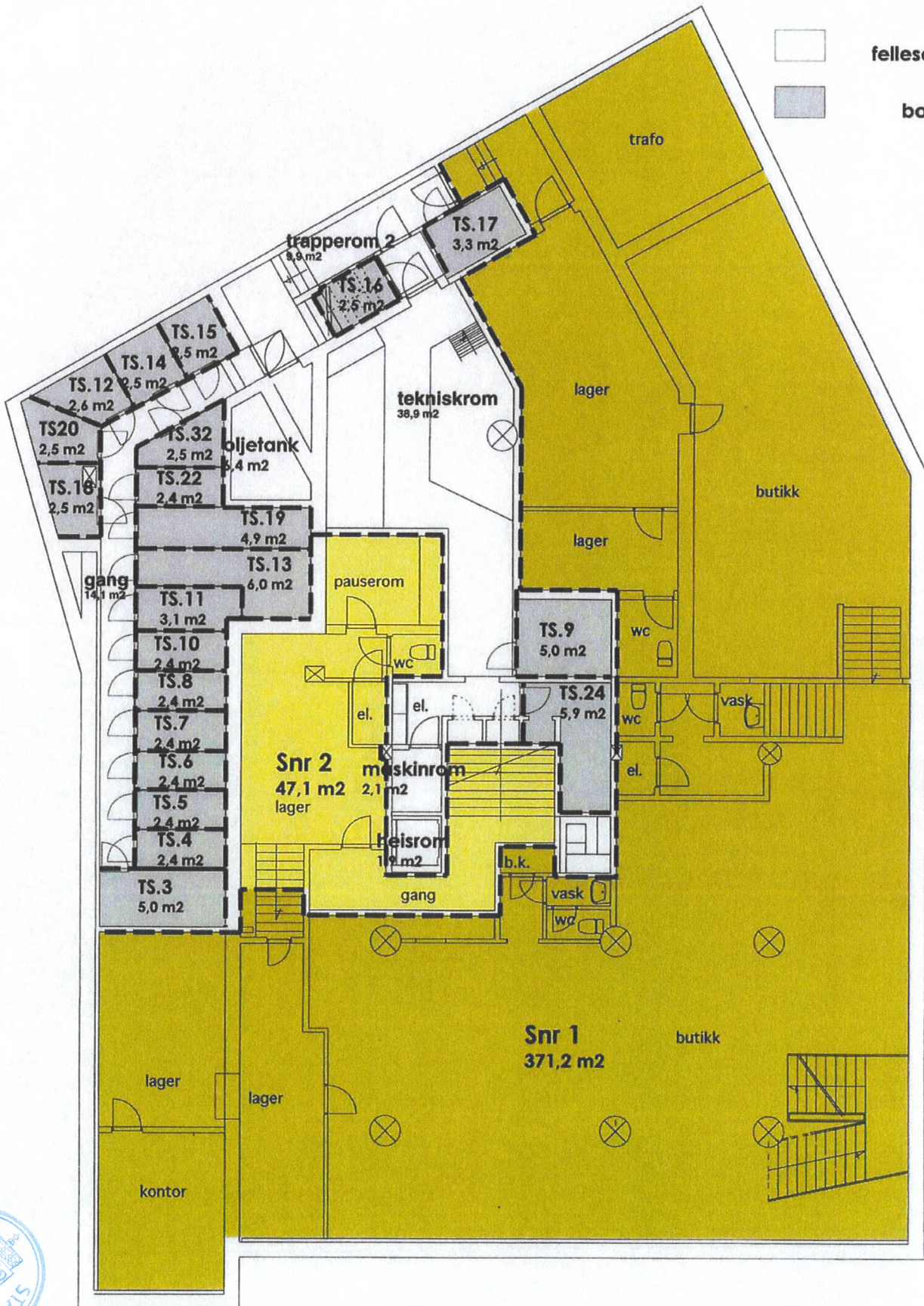
N



	Bygning, tak Terasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Bygning, veggliv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemeldt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gårdsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrense		Traktorveg		Trig-, polygon-, høydepunkt

vedlegg 1^B av 10

- fellesarea
- bod



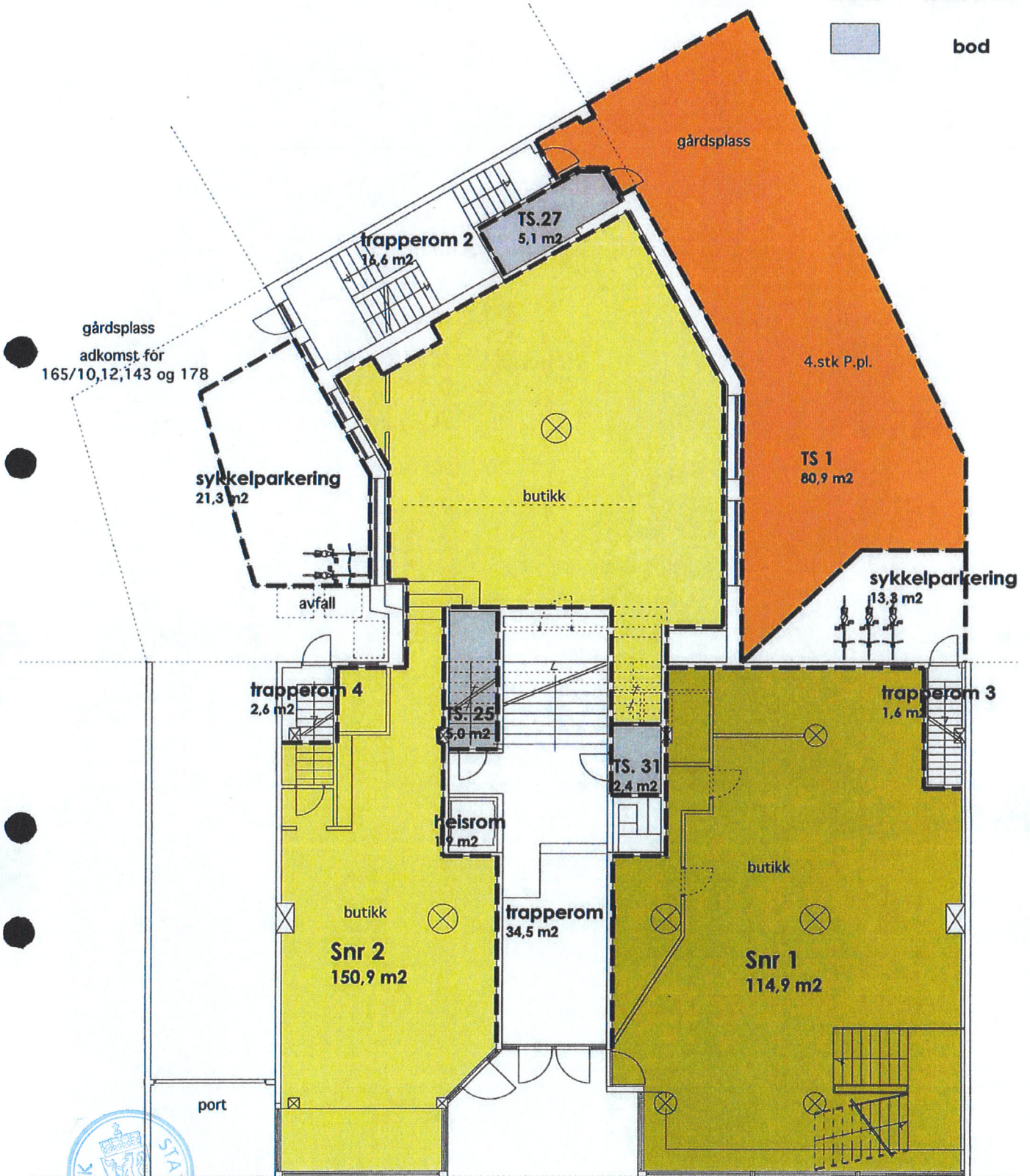
g.nr.165 b.nr. 178 chr. michelsensgt 2b Plan av kjeller .et. mål 1 : 100/nedfotgrafert x 0,707

byggeår : 1935,1992 og 2001

rev.: 01.12-04
dato 29.04-04

B OK

vedlegg 2 av 10



b.nr.165 b.nr. 178 chr. michelsensgt 2b plan av 1 .et. mål 1 : 100/nedfotgrafert x 0,707

byggeår : 1935,1992 og 2001

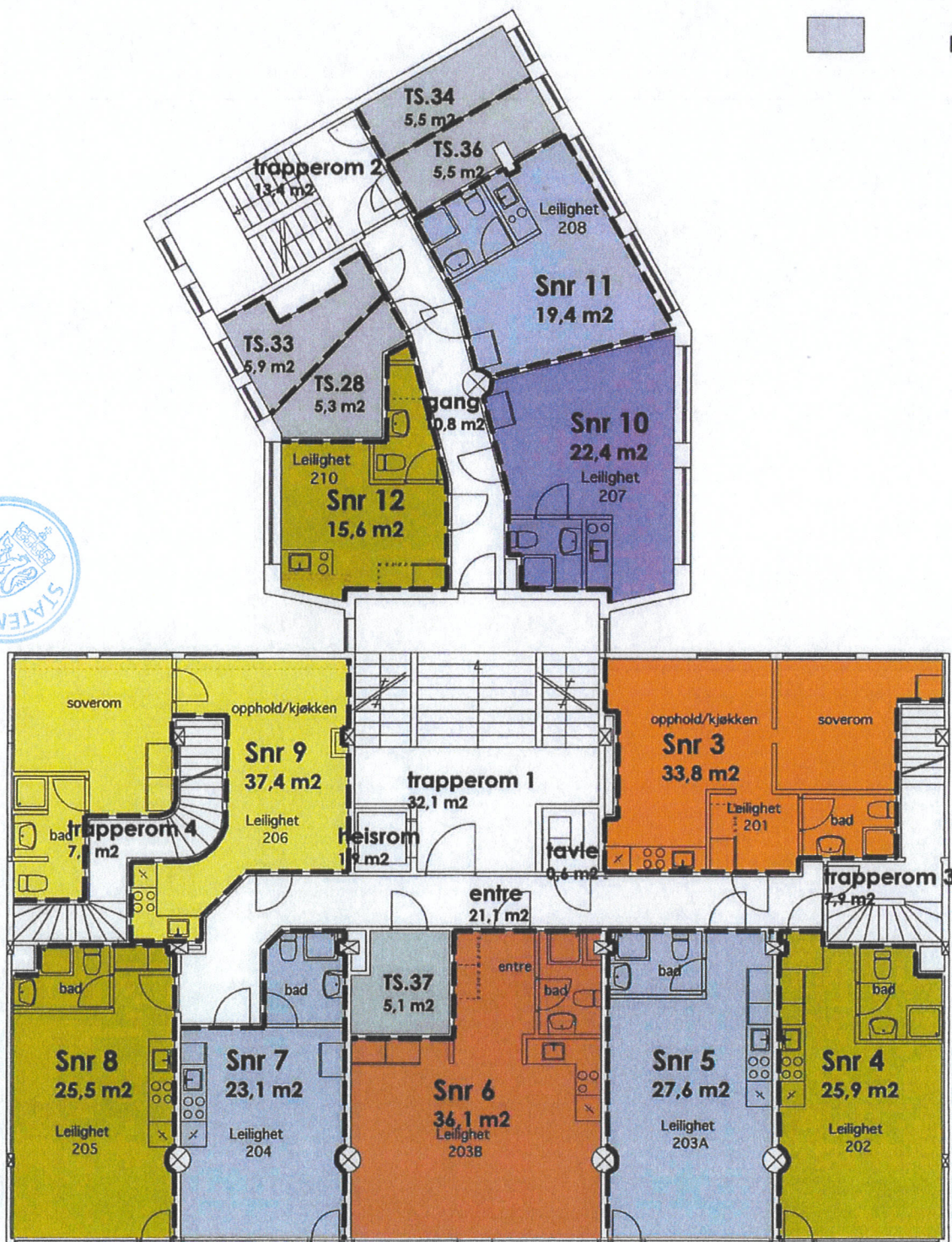
rev.: 01.12-04

dato 29.04-04

B 01

vedlegg 3 av 10

fellesareal
 bod



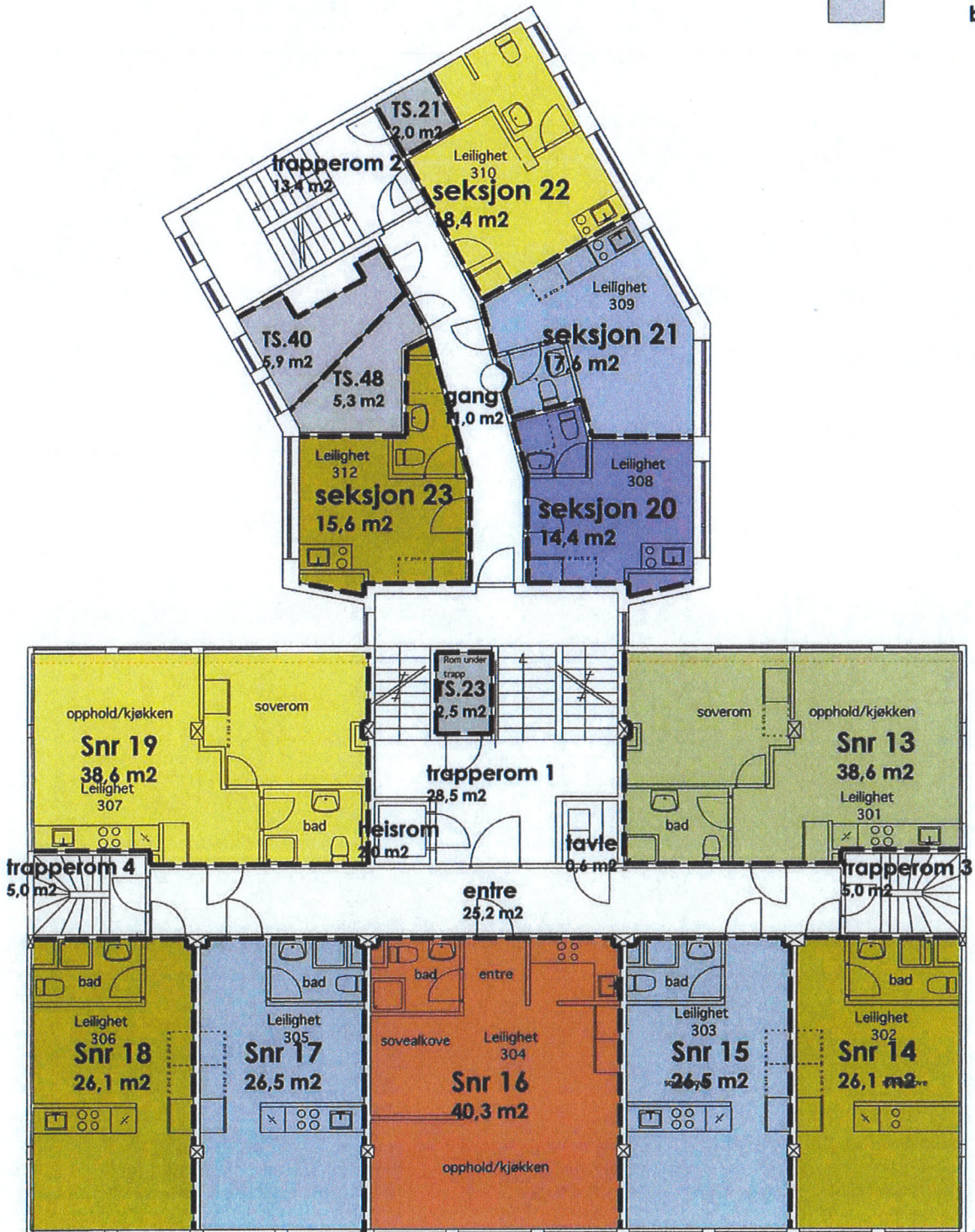
g.nr.165 b.nr. 178 chr. michelsensgt 2b Plan av 2 .et. mål 1 : 100/nedfotgrafert x 0,707

rev.: 01.12-04

byggeår : 1935,1992 og 2001

dato 29.04-04

B 02

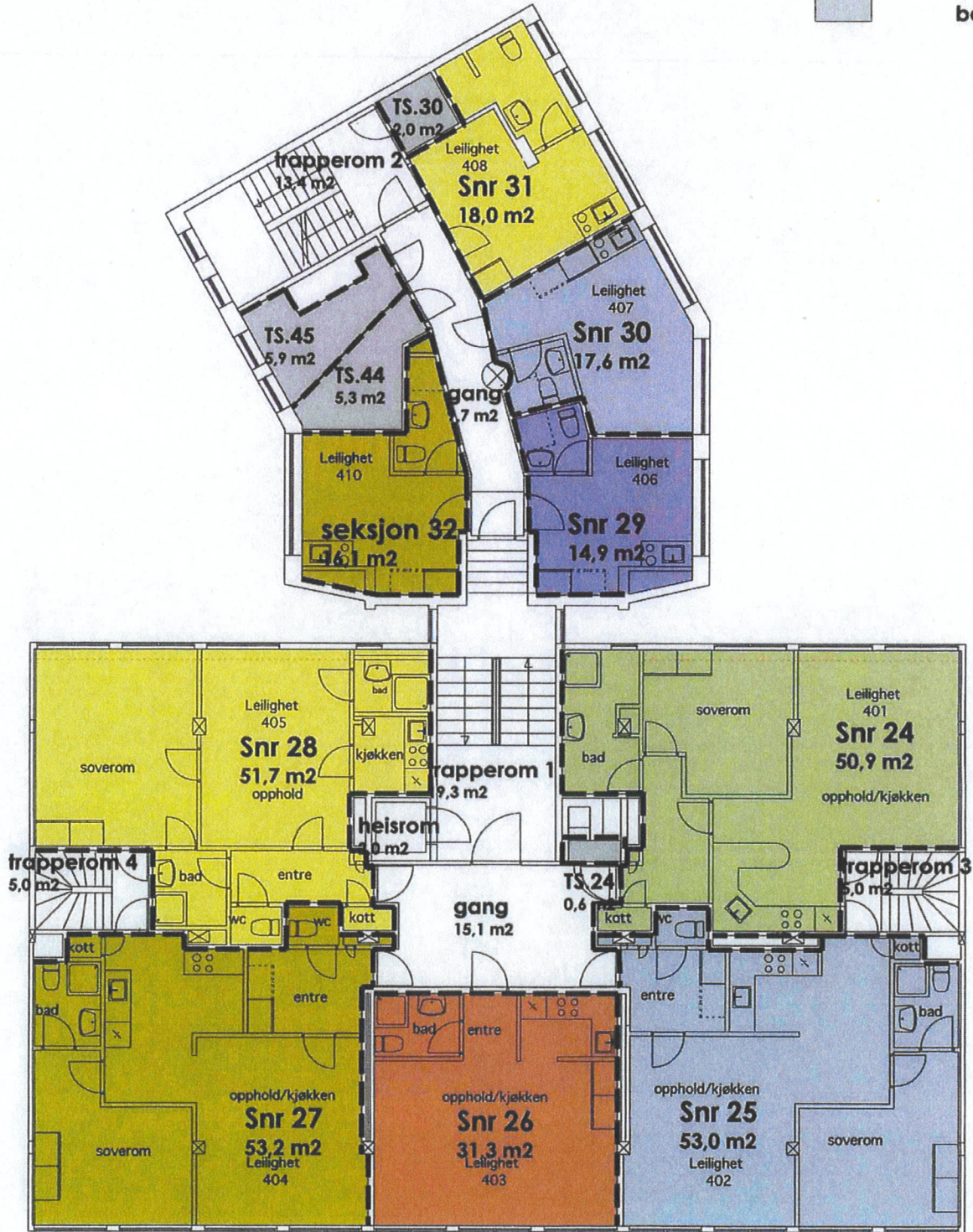
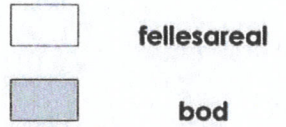


g.nr.165 b.nr. 178 chr. michelsensgt 2b Plan av 3.et. mål 1 : 100/nedfotgrafert x 0,707

byggeår : 1935,1992 og 2001

rev.: 01.12-04
dato 29.04-04

B 03



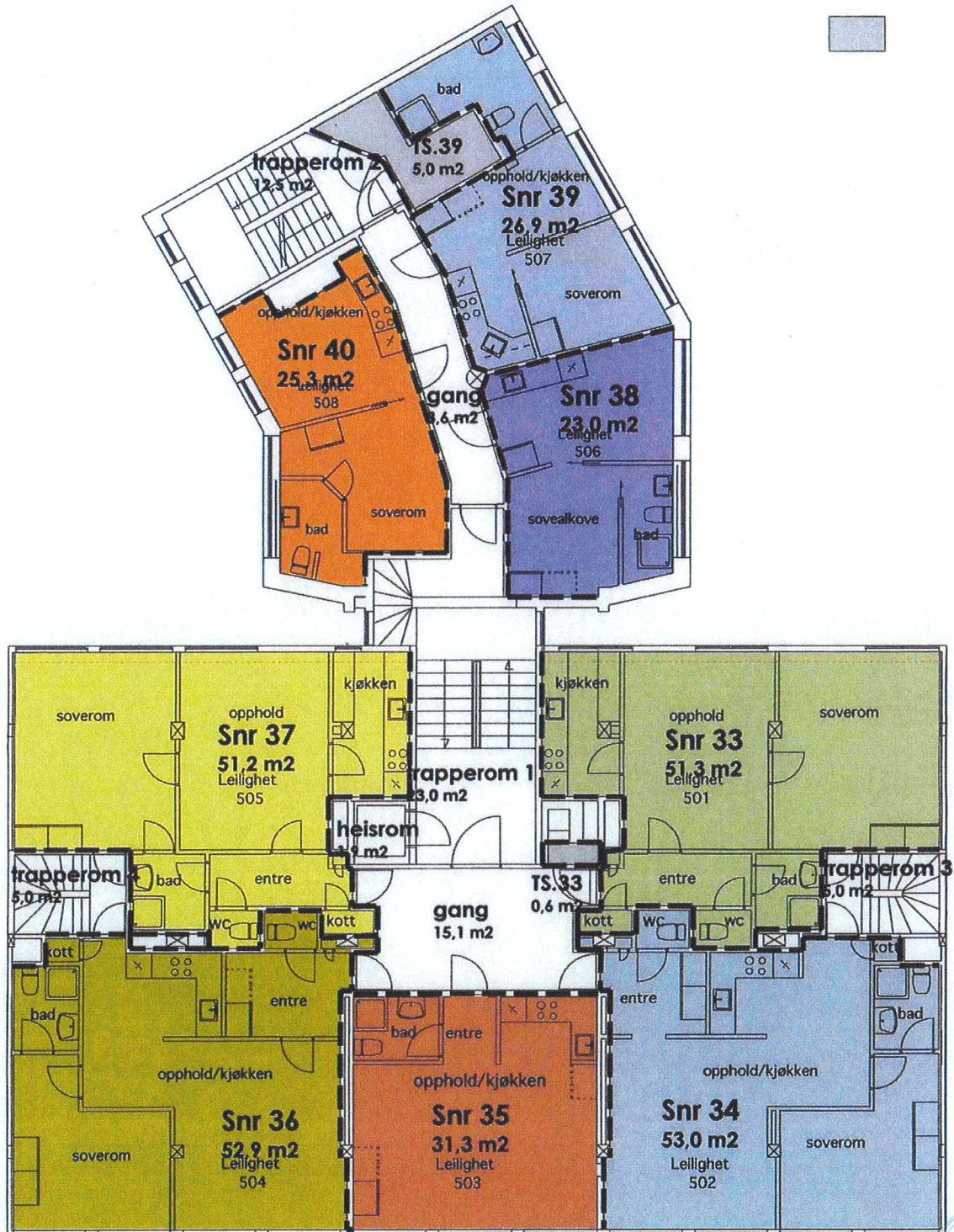
g.nr.165 b.nr. 178 chr. michelsensgt 2b Plan av 4.et. mål 1 : 100/nedfotgrafert x 0,707

byggear : 1935,1992 og 2001

rev.: 01.12-04
dato 29.04-04

B 04

vedlegg 6 av 10



g.nr.165 b.nr. 178

chr. michelsensgt 2b

Plan av 5.et.

mål 1 : 100/nedfotgrafert x 0,707

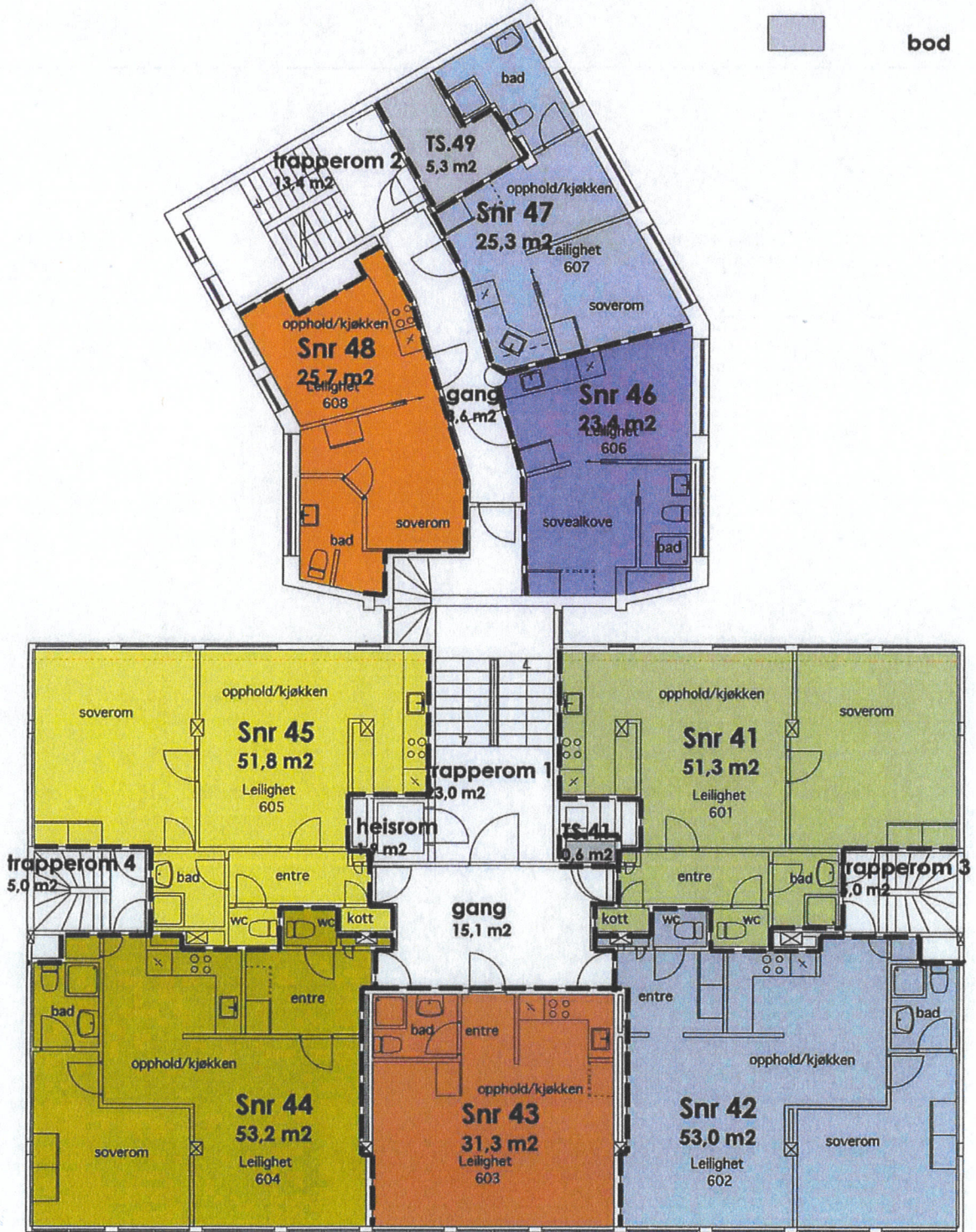
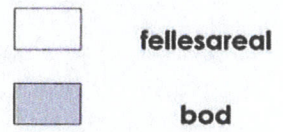
byggeår : 1935,1992 og 2001

rev.: 01.12-04

dato 29.04-04

B 05

vedlegg 7 av 10



g.nr.165 b.nr. 178 chr. michelsensgt 2b Plan av 6.et. mål 1 : 100/nedfotgrafert x 0,707

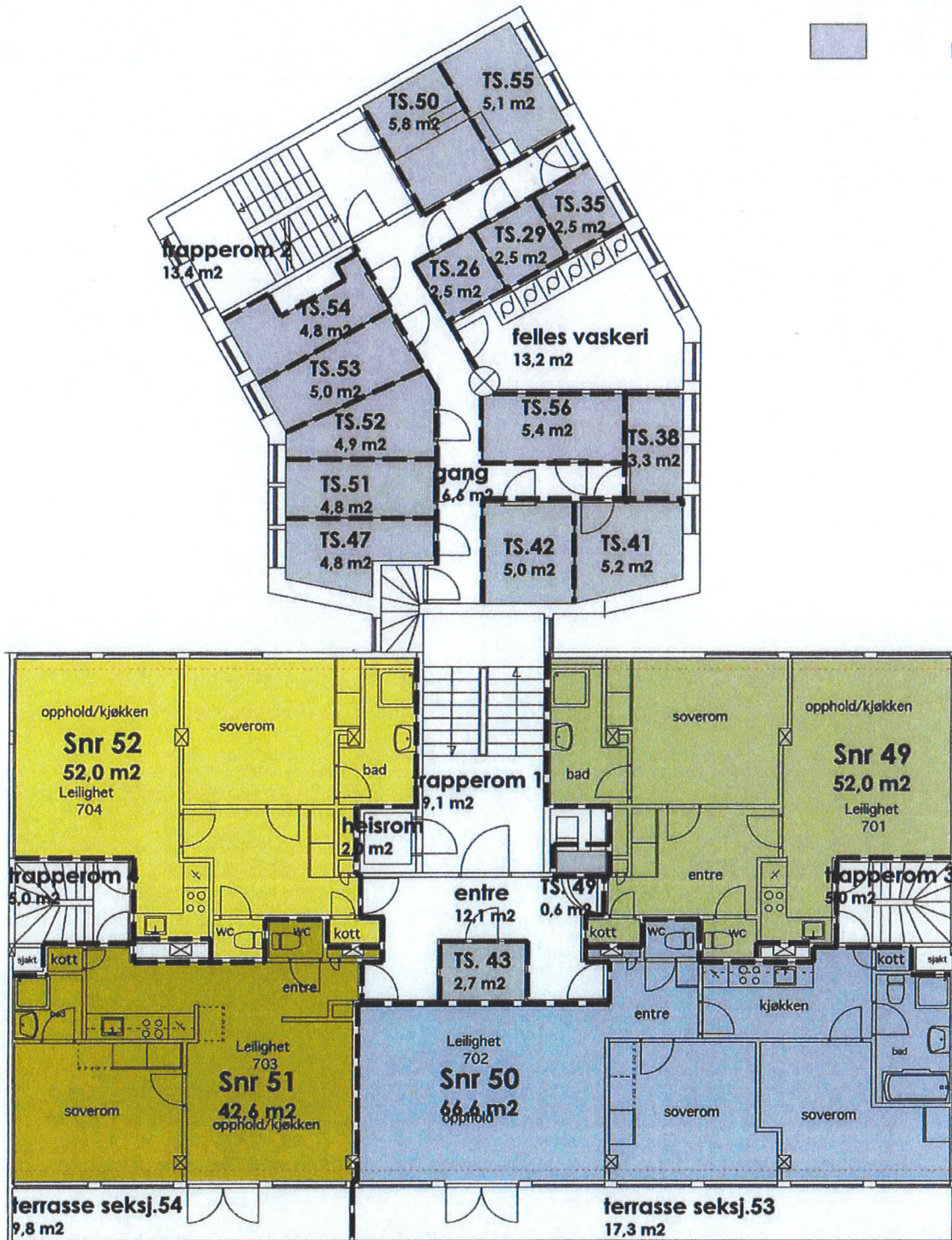
byggeår : 1935,1992 og 2001

rev.: 01.12-04

dato 29.04-04

B 06

fellesareal
 bod



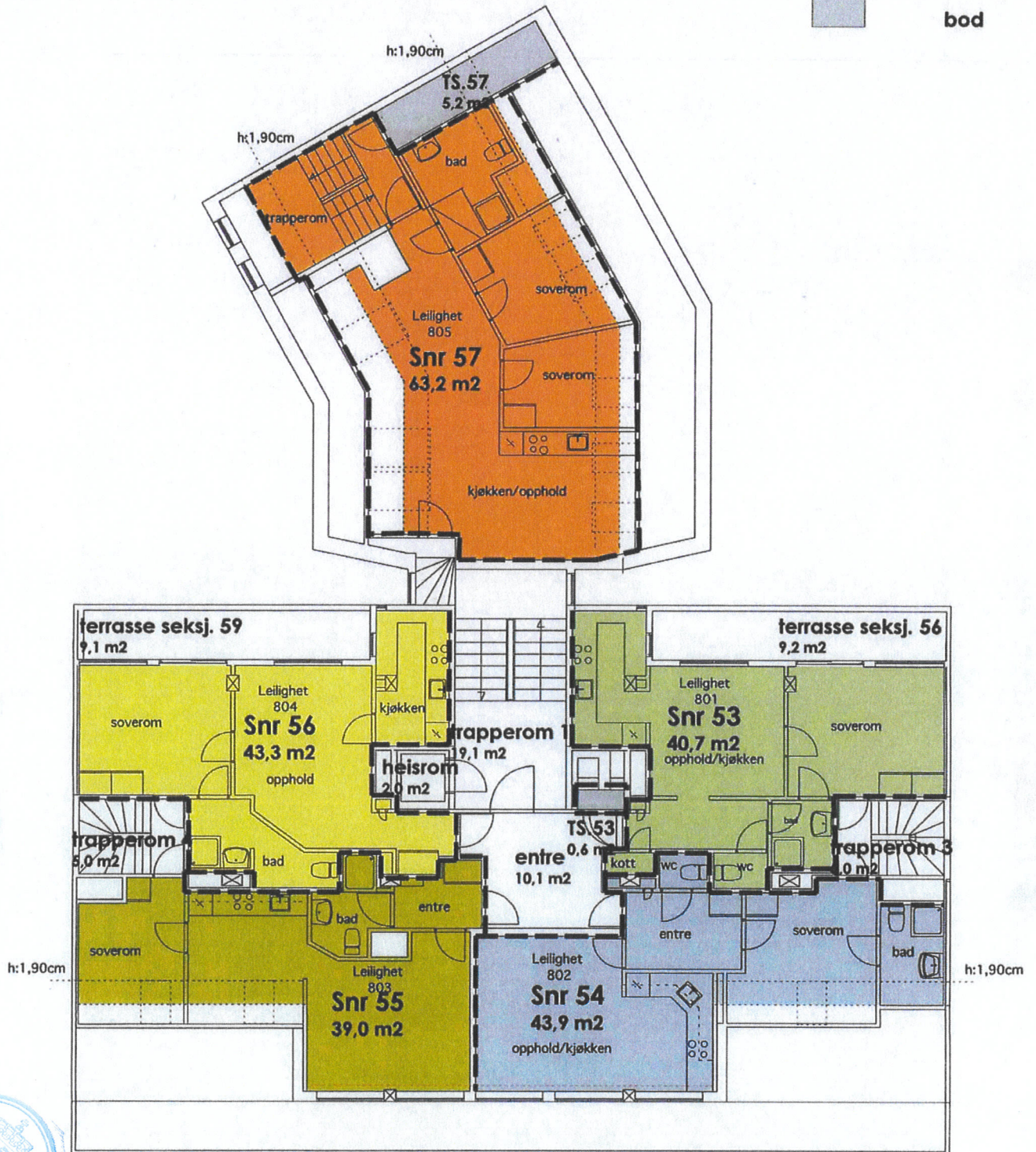
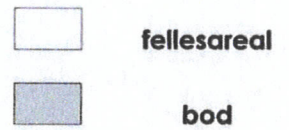
g.nr.165 b.nr. 178 chr. michelsensgt 2b Plan av 7.et. mål 1 : 100/nedfotgrafert x 0,707

rev.: 01.12-04

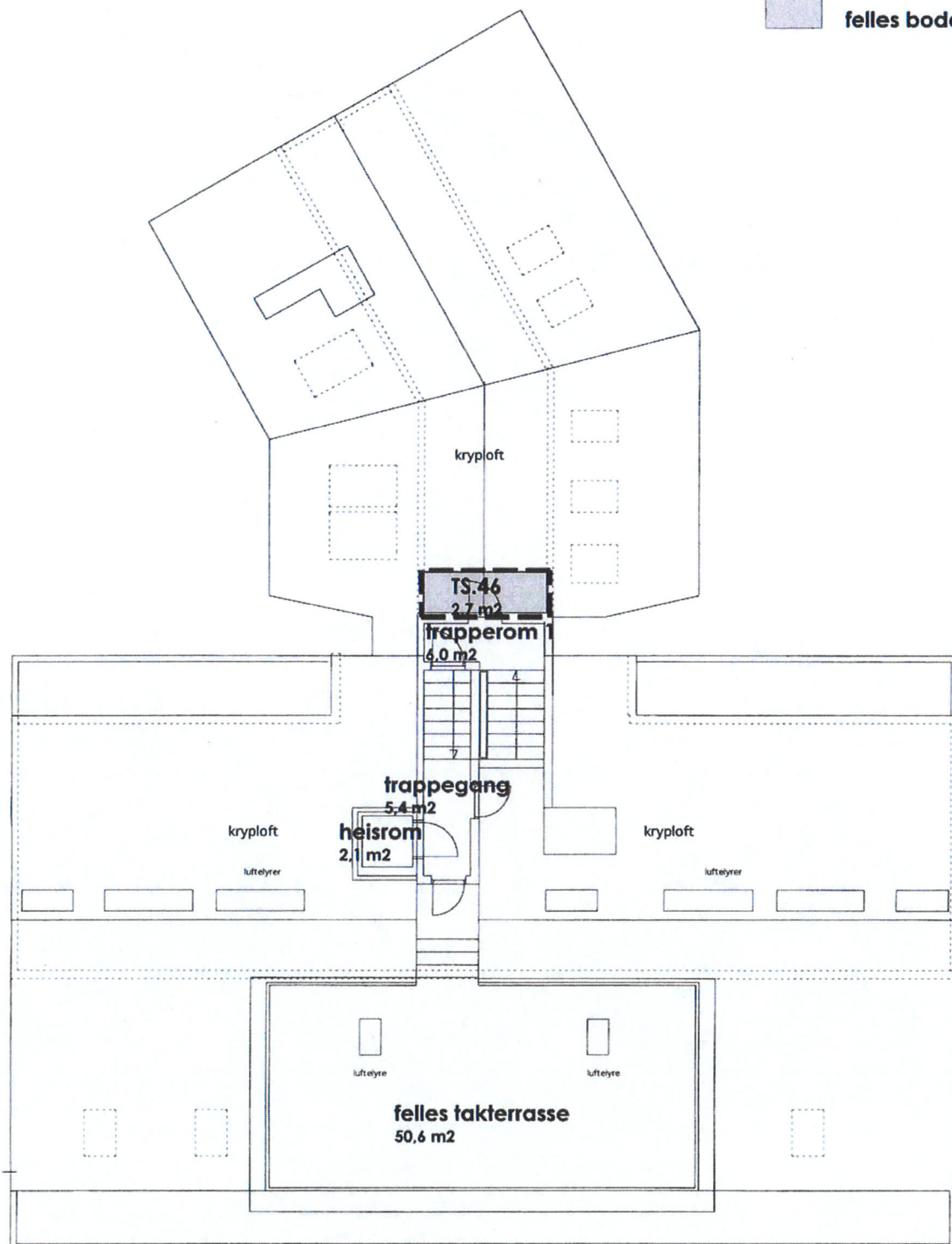
byggeår : 1935,1992 og 2001

dato 29.04-04

B 07

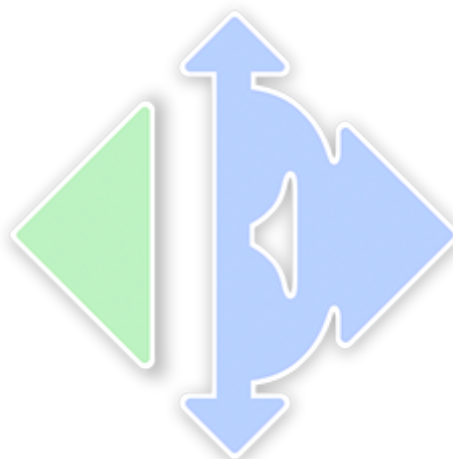


-  fellesareal
-  felles bodandel





Leilighet
Christian Michelsens gate 2 B
5012 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 05/11/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:165, Bnr: 178
Hjemmelshaver:	Daisylyn Go Hauken
Seksjonsnummer:	30
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1936
Tomt:	592 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Daisylyn Go Hauken
Befaringsdato:	04.11.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen, felles takterrasse for sameiet.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betong. Bære og skillevegger samt etasjeskille av betongkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er utført som hulmur, murt av teglstein. Utvendig er veggene pusset og malt, innvendig er veggene påmontert plateledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Takkonstruksjon er utført som saltak, konstruksjon av tresperer dekket med betong takstein, samt flat takkonstruksjon av betong. Renner og nedløp av plast. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike noe fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Leif Erichsen

Kontaktperson: Leif Erichsen

Beliggenhet:

Leiligheten ligger midt i Bergen sentrum, i området finner man tilsvarende bebyggelse med bygårder og butikker. I umiddelbar nærhet finner man blant annet et utvalg kjøpesentre, dagligvarebutikker, kaféer og restauranter. Fra området er det nærhet til byens utdanningsinstitusjoner samt en kort busstur til NHH. Kort vei til kulturtilbud, som teater, kino, museum og gallerier. Turterreng med blant annet Fløyen, Stoltzen og de øvrige byfjellene ligger like ved.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 988 457 353

Navn/foretaksnavn: SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENSGATE 2B

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 27.08.2005

Stiftelsesdato: 09.02.2005

Takstobjektet:

1-Roms selveierleilighet.

Adkomst til leiligheten via trappegang eller heis.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i samme etasje på 1,8m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, varmemefolie i entré/stue/kjøkken, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble oppgradert i 2021.
 - Rør-i-rørsystem fra 2021.
 - Gipset veggflater i 2021.
 - Hevet himlingen og montert spotter i 2021.
 - Lagt varmemefolie og nye laminatgulv.
-

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4. Etasje	18	2	0	0	18	2
SUM BYGNING	18	2	0	0	18	2
SUM BRA	20					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré/stue/kjøkken(16m²), bad(2,2m²).

BRA-e:

Ekstern bod(1,8m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

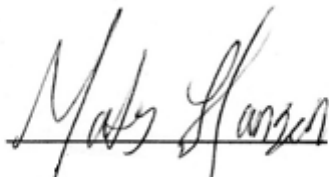
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

05/11/2024



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Alder og observasjoner gjort på befaringdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fellesarealer. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjgarnityr montert på veggen.

Merknad/vurdering av avvik:

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert kermaisk platetopp

- Integrert stekeovn

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget.

Det er skader på skroget under kjøkkenvasken.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2001

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør. Drensåpningen til fordelerskapet ledes til toalettet. Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

På vegghengtoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning.

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

BKK utførte kontroll av anlegget i 2024.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**2.1 Kjøkken Kjøkken**

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget.

Det er skader på skroget under kjøkkenvasken.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Vest AS	Oppdragsnr.	95240312
Adresse	Christian Michelsens gate 2B		
Postnr.	5012	Sted	Bergen
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Daisylyn Go Hauken
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Sameiet har forsikring	Polise/avtalenr	Vet ikke
Selger 1 Fornavn	Daisylyn Go	Etternavn	Hauken

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Ruditis bygg/muremester tor pedersen, arna vvs

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totaloppussing 2021

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Muremester tor pedersen, arna vvs

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Membraner av murer, arna vvs sluker

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Bilder og faktura

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Ikke etter oppussing

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

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

Firmanavn

Arna vvs, vitek

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alt inne I leiligheten tatt av arna vvs, rørdornying I bygget av vitek

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Elanlegget i leilighet er kontrollert av bkk og autorisert foretak
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

Opprettet: 04/11/2024 13:54:55 (EES-versjon: 2)

Nabolagsprofil

Christian Michelsens gate 2B - Nabolaget Torgallmenningen/Engen - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶	Strandgaten Linje 11, 86	1 min 🚶 0.1 km
🚶	Byparken Linje 1, 2	4 min 🚶 0.3 km
🚶	Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 🚶 0.8 km
✈️	Bergen Flesland	20 min 🚶

Skoler

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 168 elever, 14 klasser	7 min 🚶 0.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Nordnes skole (1-7 kl.) 241 elever, 24 klasser	12 min 🚶 1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	21 min 🚶 1.5 km
Danielsen Intensivgymnas	7 min 🚶
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	7 min 🚶 0.5 km

«Jeg liker dette nabolaget fordi det ligger veldig sentralt, og er kort avstand til det meste. Bybanen o.l Jeg elsker å leve i sentrum og mener at alle burde det,ja.»

Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

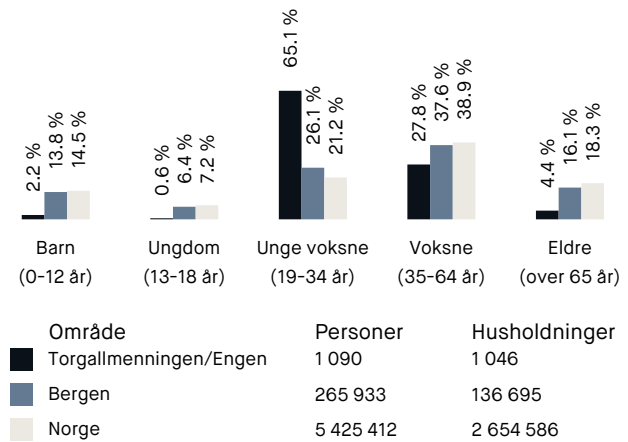
Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Naboskapet

Høflige 45/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kalmargaten barnehage (2-5 år) 13 barn	4 min 🚶 0.3 km
Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	8 min 🚶 0.6 km
Klosteret barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 🚶 0.6 km

Dagligvare

Reindyrka Økologisk Matbutikk	0 km
Bunnpris Markeveien Søndagsåpent	2 min 🚶 0.2 km

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

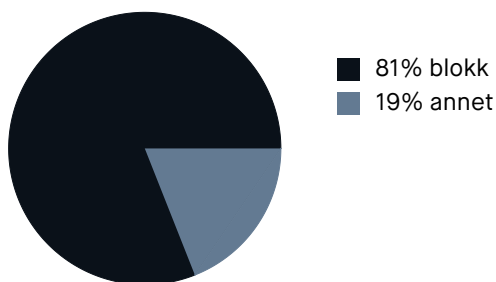
Kulturtilbud

Meget bra 82/100

Sport

🏠 Bergen katedralskole Aktivitetshall	8 min 🚶 0.6 km
🏠 Holdberggården/Ytre markevei Ballspill	10 min 🚶 0.7 km
🚶 MOVA Nordnes	5 min 🚶
🚶 NEXT Bergen Sentrum	5 min 🚶

Boligmasse



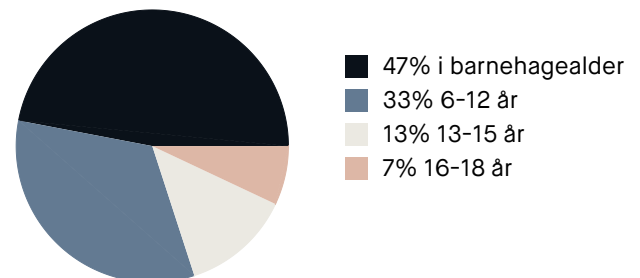
«Jeg liker nabolaget mitt fordi jeg synes det er veldig koselig, og det er mange hyggelige, snille folk :) <3»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🏠 Kløverhuset	1 min 🚶
🏠 Apotek 1 Svanen Bergen	1 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



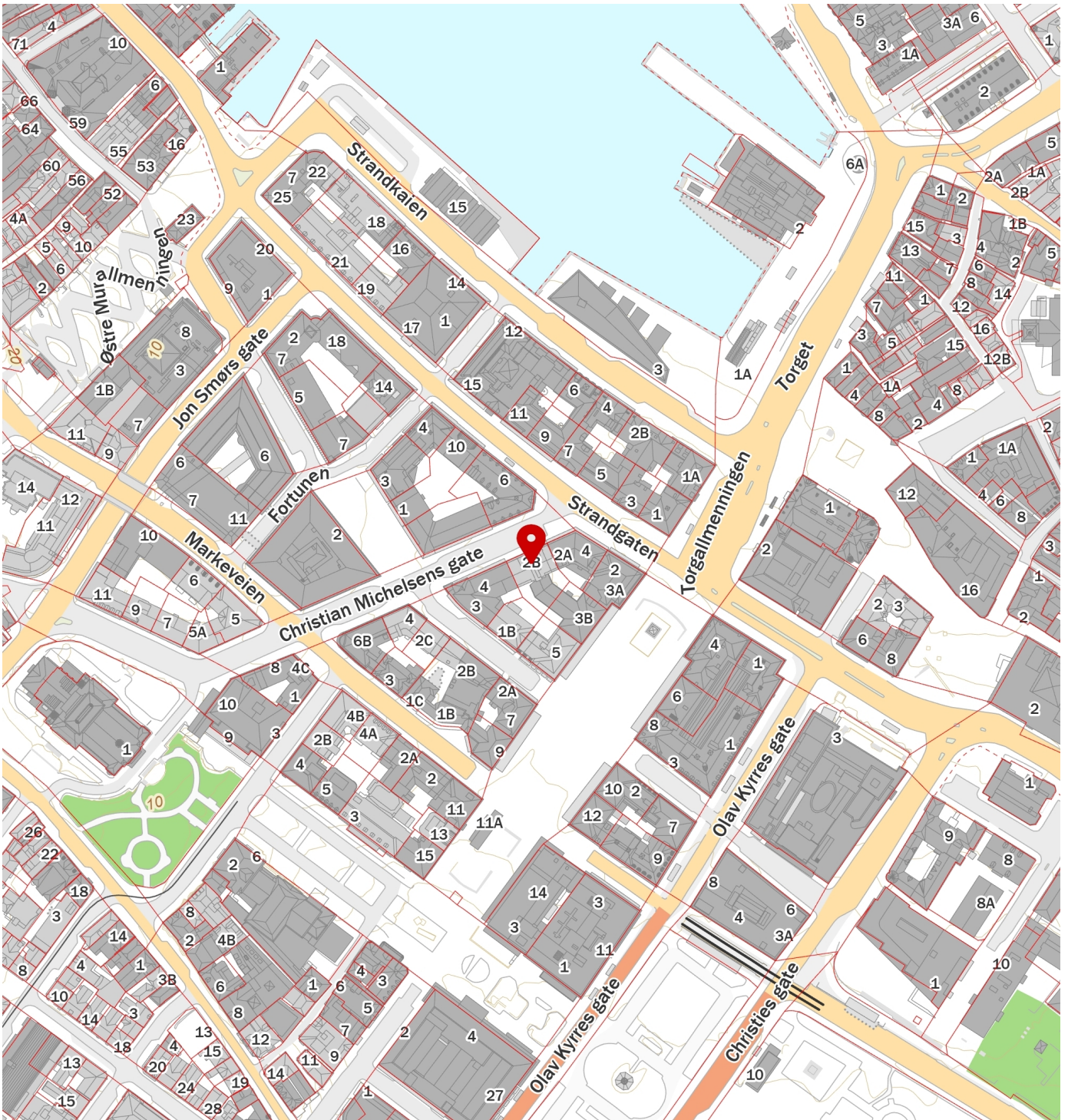
0%

66%

🏠 Torgallmenningen/Engen
🏠 Bergen
🏠 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	9%	33%
Ikke gift	82%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023 I SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENGATE 2B

13. juni 2024 kl. 17.00
Teatergt 35, 5 etg. (Proplan sin ringeklokke)

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 31. mai 2024

Leif Erichsen
sign

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Sameiet Christian Michelsensgate 2b, 13. juni 2024

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som seksjonseier.

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Valg av styret

6. Det vises til årsmelding om vedlikeholdsbehov. Styret foreslår at ventilasjonsanlegget skiftes høsten 2024 og at vinduer skiftes høsten 2025.

Forslag til vedtak:

Styret forslag til vedtak vedtas.

7. Det vises til årsmeldingen om sameiets økonomi. Styret foreslår en ekstra innbetaling på kr. 1000 pr andel som innbetales i en eller to terminer i løpet av 2024. Tilsvarende 2025. Pengene øremerkes vedlikehold og oppgradering og settes på egen konto i DNB og kan kun belastes tiltak som fremgår av vedtatt vedlikeholdsplan punkt 6.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til vedtak vedtas.

8. Det vises til styrets rapport for 2023 angående frakopling av brannvarsling systemet. Dette setter beboernes helse og liv i fare. Styret foreslår at det illegges et gebyr på kr 10.000 for slik frakopling i tillegg til påløpte kostnader.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til vedtak vedtas.

9. Eventuelt

Dørklokkesystem

BOB appen

Bergen, 31. mai 2024

Leif Erichsen

Styreleder

sign

STYRET I SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENSGATE 2B

RAPPORT FRA STYRET FOR SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENSGT. 2B FOR 2023

1. Sameiets virksomhet

Sameiet Christian Michelsensgate 2 b består av 55 boligseksjoner, og 2 næringsseksjoner. Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av eiendommen, utøvet gjennom sameiets styre. Sameiet har ingen daglig leder/administrasjon. Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

2. Styret sammensetning

Styreleder: Leif Erichsen (eksternt styremedlem)
Nestleder: Line Hvidtsten Ingebrigtsen (representant for næringsseksjonene)
Styremedlemmer: Charlotte Hui
Varamedlemmer: Mette R. Alsaker

3. styrets arbeid

3.1 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 4 styremøter og behandlet 14 saker. Sakene har handlet om økonomi herunder refinansiering, vaskeriet og anskaffelse av porttelefonsystem mm. Det er omfattende kontakt mellom styremedlemmene og vaktmester for daglige drift av Sameiet.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av sameiet.

Styret får jevnlig rapporter om avvik fra vaktmester og renholdspersonell og følger dette tett opp i forhold til seksjonseierne.

4. Saker under arbeid

Vedlikehold

Styret har besluttet å installere porttelefonsystem. Disse er under instalasjon.

Styret har på grunn av sameiets meget anstrengte økonomi funnet det påkrevd å utsette en del planlagte vedlikeholdsarbeid. Dette gjelder spesielt maling og utskifting av vinduer i fasaden mot Chr. Michelsensgt. Når det gjelder ventilasjonsanlegget, avventer styret rapport fra FN elektro og ventilasjon AS som vil anbefale løsning og komme med tilbud. Denne vil bli presentert på årsmøte. Sameiet har begrenset mulighet for å kunne påta seg kostbare vedlikeholdsarbeider innenfor budsjettet for 2024 og 2025. Styret vil derfor

fremme forslag om ekstraordinære innbetalinger i 2024 og 2025 for å kunne få gjennomført en del av det manglende vedlikeholdet. Forslaget innebærer en innbetaling på 1000 kr. pr. andel fordelt over 2 innbetalinger. De eiere som har skiftet vindu i nyere tid vil kunne få kreditnota for dette mot å fremvise kvittering.

Styret legger også stor vekt på å foreta jevnlig vedlikehold av bygget og vaktmester følger godt opp slik at avvik blir tatt fatt i så tidlig som mulig.

5. Sameiets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Sameiets revisor er KPMG AS.

Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr.188,2 mill. i Frende fra og med februar 2024. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skader i 2023 utgjorde kr. 10.000,-

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. Samtlige seksjonseiere oppfordres til å tegne egne innboforsikringer.

Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Regnskapet ble oppgjort med et *overskudd* på kr.335.703,- mot et budsjettert overskudd på kr. 234.234. Som det fremgår av resultatregnskapet skyldes avviket både innbetaling av forsikringsoppgjør og innkalling av kapital fra eierne. På kostnadssiden er der flere små poster som totalt sett utgjør noe økte kostnader i forhold til budsjettet.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvise bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

Egenkapitalen til sameiet er negativ med kr. 12.190.753. Det vises til note 9 i regnskapet som omhandler dette.

Årets endring i de disponible midlene ble *positiv* med kr. 204.221, -

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr. 204.221 etter at sameiet kalte inn kapital fra seksjonseierne. Dog er disponible midler fremdeles negativ med kr. 190.753.

6. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Styret har i 2024 arbeidet videre med vedlikeholdsplan for å kunne få oversikt over antatte kostnader og omfang vedr. utskifting av vinduer og maling av fasadene. Videre hvordan en kan få bedre ventilasjon i bygget. Kartlegging av dagnes system pågår. I forbindelse med års gjennomgang av brannalarmanlegget er det påvist at flere beboere har klippet ledningen i sine seksjoner som har medført at brannalarmanlegget ikke virker. Som nevnt og informert om, medfører dette unødvendig risiko for samtlige som er i bygget, og kan lett medføre ansvar for de som har tatt seg til rette. De ekstra kostnadene som er blitt påført sameiet, vil bli utlignet mot de aktuelle seksjonseiere.

Det så lenge ut til at forsikringspremien ville øke betydelig, men styret har nå fått forsikringsdekningen via et annet selskap jf. Punkt 5.

Når det gjelder prostitusjonsvirksomhet i bygget ser dette ut til ha roet seg. Styret følger dette tett og anmelder til politiet ved mistanke.

Styret oppfordrer alle som skal leie ut til å benytte profesjonelle utleiefirma som Utleiemegleren mv, for å hindre at man får inn leietagere som er til sjenanse for de øvrige beboerne i bygget.

Istedenfor å øke felleskostnadene så har styret foreslått for årsmøtet å kreve inn ekstra felleskostnad pr leilighet i 2024 og 2025. Dette fordi at en generell heving av felleskostnadene ikke vil være tilstrekkelig til å komme ajour med vedlikeholdet og vil kunne redusere verdien av leilighetene.

7. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av sameiet er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Styret vil dog påpeke at sameiet har, og vil ha en anstrengt økonomi i en periode, og håper at der ikke vil oppstå store uforutsette utgifter som vil kunne svekke økonomien ytterligere.

8. Arbeidsmiljø

Sameiet har 2 ansatte som utfører 0,35 årsverk.

9. Likestilling

Styresammensetning: Styret består av 2 kvinner og 1 mann. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

10.Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å påvirke det ytre miljø gjennom forurensning.

Dato, 31. mai 2024

Leif Erichsen
Styreleder

Line Hvidtsten Ingebrigtsen
styremedlem

Charlotte Hui
styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

**Sameiet Christian Michelsensgate 2 B
2023**

Resultatregnskap 2023

Sameiet Christian Michelsensgate 2 B

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 560 595	2 343 312	2 375 760	2 536 600
A konto innbetalt energi		420 207	444 308	0	0
Andre inntekter	3	248 850	979 150	0	40 000
Sum inntekter		3 229 652	3 766 770	2 375 760	2 576 600
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	218 196	234 296	216 070	210 000
Styrehonorar	5	210 000	210 000	200 000	210 000
Arbeidsgiveravgift		60 370	62 638	58 666	63 000
Felles strøm og varme		141 045	150 049	130 000	150 000
Kostnader fellesmåling energi		420 207	444 308	0	0
Andre driftskostnader	6	303 019	989 131	227 940	296 230
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	74 080	595 008	19 500	62 500
Vedlikehold	8	276 734	802 882	143 000	178 000
Forretningsførsel		167 255	129 012	136 700	143 000
Revisjonshonorar		18 275	12 125	12 250	13 100
Andre konsulenthonorarer		0	0	6 000	6 000
Forsikring		162 947	158 659	150 000	180 000
Sum driftskostnader		2 052 127	3 788 108	1 300 126	1 511 830
Driftsresultat		1 177 524	-21 338	1 075 634	1 064 770
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		7 525	2 897	0	0
Andre renteinntekter		1 791	1 396	0	0
Sum finansinntekter		9 316	4 293	0	0
Rentekostnader lån		851 111	606 437	841 400	894 000
Andre rentekostnader		26	227	0	0
Sum finanskostnader		851 137	606 664	841 400	894 000
Resultat av finansposter		-841 821	-602 372	-841 400	-894 000
Resultat		335 703	-623 709	234 234	170 770
Til/fra udekket tap		335 703	-623 709	0	0
Sum disponeringer		335 703	-623 709	0	0

Resultatrapport 2023 for Sameiet Christian Michelsensgate 2 B

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Christian Michelsensgate 2 B

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		37 976	95 485
Forskuddsbetalte kostnader		119 635	81 374
Andre fordringer		11 669	4 033
Sum fordringer		169 280	180 892
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		216 311	184 045
Skattetrekk		9 442	59 906
Sum bankinnsk. og kontanter		225 753	243 951
Sum omløpsmidler		395 033	424 843
SUM EIENDELER		395 033	424 843

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Christian Michelsensgate 2 B

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-12 190 753	-12 526 456
Sum opptjent egenkapital		-12 190 753	-12 526 456
SUM EGENKAPITAL		-12 190 753	-12 526 456
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	12 000 000	12 131 482
Sum langsiktig gjeld		12 000 000	12 131 482
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		159 715	376 951
Skyldige off. myndigheter		46 552	114 302
Påløpt lønn, honorar, feriepengar		230 196	231 686
Påløpne renter		84 953	9 385
Annen kortsiktig gjeld		64 370	87 493
Sum kortsiktig gjeld		585 786	819 817
SUM GJELD		12 585 786	12 951 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		395 033	424 843

Bergen,
Styret for Sameiet Christian Michelsensgate 2 B

Leif Erichsen
Styrets leder

Charlotte Hui
Styremedlem

Line Hvidsten Ingebrigtsen
Nestleder

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Tilleggsfakturerte felleskostnader	184 835	0	0	0
3801 Andel driftskostnader	2 218 008	2 185 560	2 218 008	2 373 580
3812 Utleie parkeringsplasser	27 600	27 600	27 600	28 920
3816 TV og internett	65 340	65 340	65 340	69 300
3822 Heis	45 012	45 012	45 012	45 000
3829 Bossavgift	19 800	19 800	19 800	19 800
Sum felleskostnader	2 560 595	2 343 312	2 375 760	2 536 600

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3855 Vaskeripenger	43 225	0	0	40 000
3859 Forsikring (skadeoppgjør)	200 000	0	0	0
3885 Andre inntekter	5 625	979 150	0	0
Sum andre inntekter	248 850	979 150	0	40 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,35

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	210 000	210 000	200 000	210 000
Sum styrehonorar	210 000	210 000	200 000	210 000

Noter

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5901	Gaver ansatte	1 000	0	0	0
6300	Leiekostnader	8 000	3 000	3 000	3 000
6325	Renovasjon	0	4 375	8 000	8 000
6326	Snømåking og brøyting	0	552	1 000	1 000
6335	Containerleie/ -tømming	19 040	17 239	0	10 000
6345	Lyspærer og sikringer	0	0	2 000	2 000
6360	Renhold og matteleie	57 788	81 858	30 000	54 000
6370	Andel kostnader port	10 049	14 468	10 000	10 000
6372	Heis	56 603	13 635	45 000	55 000
6375	TV og internett	68 928	67 728	65 340	68 930
6376	Vaktmestertjenester	3 750	45 600	0	5 000
6377	Vakthold	0	19 152	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	0	30 000	30 000
6391	Diverse serviceavtaler	47 240	12 729	18 300	34 000
6630	Egenandel ved skade	0	0	10 000	10 000
6632	Kostnader forsikringsskader	16 375	704 599	0	0
6800	Kontorkostnader	0	949	2 000	2 000
6900	Telefonutgifter	0	1 175	2 000	2 000
6940	Porto	0	605	500	500
7130	Reise og oppholdskostnader	0	423	0	0
7740	Øreavrounding	-1	-1	0	0
7770	Bankgebyr	1 360	845	800	800
7779	Andre gebyr	12 887	200	0	0
Sum driftskostnader		303 019	989 131	227 940	296 230

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6502	Brannvernustyr	6 380	10 878	10 000	10 000
6503	Annet driftsmateriell	2 277	1 758	2 000	2 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	7 437	570 873	6 000	6 000
6510	Verktøy og redskap	743	0	0	0
6540	Inventar	0	11 500	0	0
6541	Vaskerom og fellesanlegg	52 500	0	1 500	37 500
6553	Abonnement og lisenser	4 744	0	0	7 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		74 080	595 008	19 500	62 500

Noter

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	2 843	75 000	75 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	3 853	368 552	5 000	40 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	171 680	387 080	15 000	15 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	9 020	0	0	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	34 578	10 800	24 000	24 000
6606	Vedlikehold heis	3 747	4 144	0	0
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	21 419	20 398	24 000	24 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	32 437	4 222	0	0
6634	Vedl.hold brann-	0	4 843	0	0
Sum vedlikehold		276 734	802 882	143 000	178 000

Note 9 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-12 190 753	-12 526 456

Egenkapital i sameiet er negativ. Styret vurderer fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfredstillende måte.

Noter

Note 10 - Langsiktig gjeld

Handelsbanken

Renter 31.12.23: 7,75%, løpetid 4 år

Opprinnelig 2019 12 350 000

Nedbetalt tidligere 1 182 770

Nedbetalt i år 11 167 230

Lånesaldo 31.12 0

Beregnet innfrielsesdato: 24.11.2023

Renter 31.12.23: 8,00%, løpetid 2 år

Opprinnelig 2022 1 000 000

Nedbetalt tidligere 35 748

Nedbetalt i år 964 252

Lånesaldo 31.12 0

Beregnet innfrielsesdato: 24.11.2023

Dnb Bank ASA

Renter 31.12.23: 6,80%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2023 12 000 000

Lånesaldo 31.12 12 000 000

Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2048

Sum langsiktig gjeld

12 000 000

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2023

Gjeld til kredittinstitusjoner

10 897 334

Noter

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 16367855073	1	2 222 160	2 222 160
	1	905 833	905 833
	1	306 846	306 846
	1	288 526	288 526
	6	242 849	1 457 094
	4	238 149	952 596
	4	233 328	933 312
	1	201 511	201 511
	2	197 172	394 344
	1	188 012	188 012
	1	183 312	183 312
	3	178 491	535 473
	1	169 332	169 332
	1	164 993	164 993
	1	155 833	155 833
	3	142 335	427 005
	1	128 354	128 354
	3	123 654	370 962
	5	118 954	594 770
	2	114 495	228 990
	3	105 697	317 091
	1	100 635	100 635
	1	87 136	87 136
	4	83 039	332 156
	3	73 518	220 554
	1	68 817	68 817
	1	64 358	64 358

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2023	2022
Langsiktig gjeld	12 000 000	12 131 482
Lånet er uten noen form for sikkerhet, men hver sameier er proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld henhold til lov om eierseksjoner.		

Noter

Note 12 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	-394 974	-503 219
Periodens resultat	335 703	-623 709
Opptak lån	12 000 000	1 000 000
Avdrag lån	-12 131 482	-268 046
Endring i disponible midler	204 221	108 245
Disponible midler 31.12.	-190 753	-394 974

12-0353 Årsregn...

Name
Hui, Charlotte

Date
2024-05-30

Identification

 Hui, Charlotte

Name
Ingebrigtsen, Line H

Date
2024-05-30

Identification

 Ingebrigtsen, Line H

Name
Erichsen, Leif

Date
2024-05-22

Identification

 Erichsen, Leif



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



Til årsmøtet i Sameiet Christian Michelsensgate 2B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Christian Michelsensgate 2B som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-31 13:46:27 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

REFERAT ÅRSMØTE FOR 2023

1. Konstituering

Den 19. juni 2024 ble det avholdt årsmøte for 2023 i Økoplans lokaler i Teatergaten 35 i Bergen.

Med fullmakter var 1305/2620 andeler representert.

Leif Erichsen ble valgt til møteleder. Line H. Ingebrigtsen ble valgt til referent. Jim Kaland ble valgt til å medunderskrive protokollen.

Det var innledningsvis gitt kritikk til styret ift innkalling og utsettelse av årsmøtet. Det ble imidlertid ikke fremmet formelle innsigelser til innkallingen og dagsorden.

Etter forslag fra en seksjonseier ble eventuelt posten flyttet innledningsvis møtet.

Referatet skrives i den rekkefølge som fremgår av innkallingen.

2. Rapport fra styret

Leif Erichsen gjennomgikk rapport fra styret. Denne ble supplert muntlig av Line H. Ingebrigtsen. Det var ingen innsigelser til det som ble gjennomgått. Det ble fra styret formidlet at vaktmester i perioder er frustrert og oppgitt og at han har gitt uttrykk for at han ikke vet om han orker mer. Styret formidlet at det er viktig at alle bidrar til å holde god orden slik at vaktmester kan avlastes. En seksjonseier ønsket i den forbindelse større dugnadsvirksomhet fra eierne for å avlaste vaktmesteren. Dette fikk ikke tilslutning fra de fremmøtte.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Årsregnskapet ble gjennomgått. På grunn av mindre ekstraordinære innbetalinger i 2023 ift 2022 er inntektene redusert med ca kr. 500.000. Utgiftene er redusert med ca 1,7 mill. Styret har hatt sterkt fokus på å få økonomien i Sameiet til å bli bærekraftig slik at det unngås å innhente ekstra innbetalinger fra seksjonseieren. Dette mener styret at de har lykkes med i 2023.

4. Valg av styre

Styreleder Leif Erichsen, gjenvalgt.

Nestleder Line H. Ingebrigtsen, gjenvalgt

Styremedlem Charlotte Hui, gjenvalgt

Vara medlem Mette Alsager, gjenvalgt

Vara medlem Lisa Camilla Fjeldstad, valgt.

Begge varaene ønsket å være til stede på styremøtene. Det vil styret legge til rette for der det er praktisk mulig. Tidspunktene for styremøtene vil bli tilpasset de ordinære styremedlemmene.

5. Godtgjørelse til styret generelt.

Godtgjørelse til styret ble besluttet med kr. 200.000. Det var budsjettert med kr. 210.000 for 2023.

6. Styrets forlag til vedlikeholdsbehov

Denne saken ble omgjort til en diskusjonssak da den ikke var moden for avgjørelse. Slik styret oppfattet de fremmøtte er det et ønske om at både ventilasjonsanlegg og vinduer/fasade skiftes. Denne posten vil bli behandlet på et ekstraordinært årsmøte tidlig høst 2024.

7. Ekstraordinær innbetaling

Denne saken ble omgjort til en diskusjonssak da den ikke var moden for avgjørelse. Slik styret oppfattet de fremmøtte var det delte meninger om hvordan det ekstraordinære vedlikeholdet skal finansieres. Denne posten vil bli behandlet på et ekstraordinært årsmøte tidlig høst 2024.

8. Frakopling av brannvarslingssystemet

Styret redegjorde for at brannvarslingssystemet er frakoblet i flere seksjoner og at seksjonseieren dette gjelder vil få krav om refusjon av de kostnader dette har påført sameiet. Det var foreslått fra styret å ilegge bot på kr. 10.000 som et preventivt tiltak for at dette ikke skal skje igjen. Dette ble ikke behandlet og vil blir behandlet på ekstraordinært sameiemøtetidlig høst 2024.

9. Eventuelt

Dørklokkesystem

Styret har fått gode tilbakemeldinger på det nye dørklokkesystemet. En seksjonseier mener styret skulle tatt anskaffelsen opp på årsmøte før system ble valgt. Dørklokkesystemet kostet kr. 15.000 pluss montering og styret mener kostnadens størrelse, og at beslutningen klart ligger innenfor styrets handlingsrom.

Det fremmet ønske om at gammelt dørklokkesystem fjernes. Dette vil styre følge opp.

Økende lønnskostnader

Styret oppklarte denne posten med at vaktmester er nå ansatt og ikke innleid som tidligere.

Planlagt periodisk vedlikehold

Styret får fortløpende tilbakemelding fra vaktmester på avvik og behov. Styret følger dette opp fortløpende.

Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

Styret fikk kritikk fra flere seksjonseiere for dårlig kommunikasjon fra syres side. En seksjonseier viste til en e-postkorrespondanse med styremedlem Line H. Ingebrigtsen. Styret tar kritikken til etterretning. Styret mener det nå er tilrettelagt for bedre kommunikasjon med det kommunikasjonsverktøyet som nå BOB tilbyr.

Kameraovervåkning

En seksjonseier ønsket at kameraovervåkingen var inne for lovens rammer. Det ble fremmet forlag om tillegg til vedtektene forhold til dette. Styret vil fremme forslag om tillegg i vedtektene i forhold til dette som det stemmes over på det ekstraordinære årsmøtet.

Støy fra bakgården

Noen seksjonseiere opplever støy fra bakgården både i forhold til et aggregat og i forhold til flasker som blir tømt. Styret har tatt dette opp med restaurant eier og vil også ta det opp med de som restaurerer leilighetene som er tilknyttet bakgården.

Rop og støy på nattestid

En seksjonseier har flere ganger observert at noen roper at de er utsatt for voldtekt og drapsforsøk. Styret vil gjerne ha informasjon om flere har opplevd dette. Det vil da blir anmeldt til politiet. Dersom dette skjer på nattestid må seksjonseiere7beboere ringe politiet.

Prostitusjon.

Styret har fått varsel om at det igjen er prostitusjon i bygget fra samme leilighet om sist. Eier har lovet at leietager skal flytte. Styret har dialog med politiet vedrørende dette. Styret vil iverksette tvangssalg av seksjonen dersom dette ikke opphører.

Hærverk

Sameiet bruker mye nødvendig penger på hærverk og styret bruker mye tid på få ødeleggelsene reparert. Flere ganger har dører på vaskemaskiner blitt trevet opp, boddører er brutt opp glassdører er blitt knust. Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å følge med og rapportere avvik fra til styret.

Bergen 8. juli 2024

Line H. Ingebrigtsen

Referent

Jim Kaland

Protokoll underskriver

VEDTEKTER

for

Sameiet Christian Michelsensgt. 2B,
org. nr. 988 457 353

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 18.06.18. og 25.6.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Christian Michelsensgt. 2B. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.02.2005.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 55 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 165, bnr. 178 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Terrasser:

Eier av boligseksjon med direkte utgang til terrasse fra seksjonens hoveddel, har eksklusiv bruksrett til slik terrasse.

Eier av boligseksjon har bruksrett til felles tak-terrasse.

Boder:

Samtlige boligseksjoner har tilgang til bodareal. Bodene er merket med seksjonsnummer som angir bruksrett.

Ovennevnte arealer m/enerett til bruk er i tinglyst oppdelingsbegjæring definert som tilleggsareal til seksjonen.

Tilsyn/vedlikehold av eiendommens tekniske installasjoner krever imidlertid at eiendommens driftspersonell har adgang til bodene TS24 og TS46.

Utvendig areal/gårdsplass:

Eier av seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til gårdsplass (TS1) mot Valkendorfsгатen, med følgende unntak:

- Areal avsatt til sykkelparkering samt tilfredsstillende tilkomst til denne.
- Adkomst for bod TS 27.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Bygningsmessig vedlikehold av terrasser bekostes av sameiet, men seksjonseier med eksklusiv bruksrett til terrasse er ansvarlig for renhold av terrassen inkl. renner og sluk, slik at avløpssystemet holdes åpent.

Seksjonseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold av bod.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) 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.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Felleskostnader som kan henføres til endring i bruk, spesielle bygningsmessige påkostninger eller tilleggsavgift m.v skal belastes de seksjoner dette vedrører.

(4) Kostnader vedrørende drift og vedlikehold av sentralvarmeanlegget skal belastes de seksjoner som er tilknyttet anlegget m.h.t varmtvann og oppvarming. Samtlige seksjoner, seksjonene 1-57 er tilknyttet varmtvann. Samtlige seksjoner, med unntak av seksjonene 10-12, 20-23 og 29-32 er tilknyttet sentralvarmeanlegget. 30 % av sentralvarmeanleggets drift- og vedlikeholdskostnader belastes de 57 seksjoner i henhold til vedlagte innbyrdes fordelingsbrøk, vedlegg 1. 70 % av sentralvarmeanleggets drifts- og vedlikeholdskostnader belastes de 44 boligseksjoner og de to Næringsseksjonene 1 og 2 som er tilknyttet varmeanlegget i henhold til denne gruppens innbyrdes og vedlagte fordelingsbrøk, vedlegg 2. Alle andre utgifter fordeles mellom seksjonene pro rata etter fastsatt fordelingsbrøk.

SEKSJON	TYPE	BRØK	SEKSJON	TYPE	BRØK
01	N	486/2620	31	BH	18/2620
02	N	198/2620	32	BH	16/2620
03	B	34/2620	33	B	51/2620
04	B	26/2620	34	B	53/2620
05	B	28/2620	35	B	31/2620
06	B	36/2620	36	B	53/2620
07	B	23/2620	37	B	51/2620
08	B	26/2620	38	B	23/2620
09	B	37/2620	39	B	27/2620
10	BH	22/2620	40	B	25/2620
11	BH	19/2620	41	B	51/2620
12	BH	16/2620	42	B	53/2620
13	B	39/2620	43	B	31/2620
14	B	26/2620	44	B	53/2620
15	B	27/2620	45	B	52/2620
16	B	40/2620	46	B	23/2620
17	B	27/2620	47	B	25/2620
18	B	26/2620	48	B	26/2620
19	B	39/2620	49	B	52/2620
20	BH	14/2620	50	B	67/2620

21	BH	18/2620	51	B	43/2620
22	BH	18/2620	52	B	52/2620
23	BH	16/2620	53	B	41/2620
24	B	51/2620	54	B	44/2620
25	B	53/2620	55	B	39/2620
26	B	31/2620	56	B	43/2620
27	B	53/2620	57	B	63/2620
28	B	52/2620			
29	BH	15/2620			
30	BH	18/2620			

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Styret skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelig fremtidig vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetalt til vedlikeholdsfondet fastsettes av årsmøtet og fordeles pro rata etter fastsatt sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og et styremedlem.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. 0

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til

å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

**SAMEIET CHR. MICHELSENSGT. 2 B FORDELIGSBRØK
VARMT VANN**

VEDLEGG 1

SEKSJ. NR.	LEIL. NR.	N=NÆRING B=BOLIG BH=HYBEL	BRØK TELLER	BRØK NEVNER	VEDLEGG 1
1		N	486	2613	
2		N	198	2613	
3	201	B	34	2613	
4	202	B	26	2613	
5	203A	B	28	2613	
6	203B	B	36	2613	
7	204	B	23	2613	
8	205	B	26	2613	
9	206	B	37	2613	
10	207	BH	22	2613	
11	208	BH	19	2613	
12	210	BH	16	2613	
13	301	B	39	2613	
14	302	B	26	2613	
15	303	B	27	2613	
16	304	B	40	2613	
17	305	B	27	2613	
18	306	B	26	2613	
19	307	B	39	2613	
20	308	BH	14	2613	
21	309	BH	18	2613	
22	310	BH	18	2613	
23	312	BH	16	2613	
24	401	B	51	2613	
25	402	B	53	2613	
26	403	B	31	2613	
27	404	B	53	2613	
28	405	B	52	2613	
29	406	BH	15	2613	
30	407	BH	18	2613	
31	408	BH	18	2613	
32	410	BH	16	2613	
33	501	B	51	2613	
34	502	B	53	2613	
35	503	B	31	2613	
36	504	B	53	2613	
37	505	B	51	2613	
38	506	B	23	2613	
39	507	B	27	2613	
40	508	B	25	2613	
41	601	B	51	2613	
42	602	B	53	2613	
43	603	B	31	2613	
44	604	B	53	2613	
45	605	B	52	2613	
46	606	B	23	2613	
47	607	B	25	2613	
48	608	B	26	2613	
49	701	B	52	2613	
50	702	B	67	2613	
51	703	B	43	2613	
52	704	B	52	2613	
53	801	B	41	2613	
54	802	B	44	2613	
55	803	B	39	2613	
56	804	B	43	2613	
57	805	B	56	2613	
SUM			2613		
30% av driftsutgiftene relatert til sentralvarmeanlegget belastes ovenstående seksjoner i henhold til brøk.					

**SAMEIET CHR. MICHELSENSGT. 2 B FORDELIGSBRØK
SENTRALVARME**

VEDLEGG 2

SEKSJ. NR.	LEIL. NR.	N=NÆRING B=BOLIG BH=HYBEL	BRØK TELLER	BRØK NEVNER	VEDLEGG 2
1		N	486	2423	
2		N	198	2423	
3	201	B	34	2423	
4	202	B	26	2423	
5	203A	B	28	2423	
6	203B	B	36	2423	
7	204	B	23	2423	
8	205	B	26	2423	
9	206	B	37	2423	
10	207	BH	0	2423	
11	208	BH	0	2423	
12	210	BH	0	2423	
13	301	B	39	2423	
14	302	B	26	2423	
15	303	B	27	2423	
16	304	B	40	2423	
17	305	B	27	2423	
18	306	B	26	2423	
19	307	B	39	2423	
20	308	BH	0	2423	
21	309	BH	0	2423	
22	310	BH	0	2423	
23	312	BH	0	2423	
24	401	B	51	2423	
25	402	B	53	2423	
26	403	B	31	2423	
27	404	B	53	2423	
28	405	B	52	2423	
29	406	BH	0	2423	
30	407	BH	0	2423	
31	408	BH	0	2423	
32	410	BH	0	2423	
33	501	B	51	2423	
34	502	B	53	2423	
35	503	B	31	2423	
36	504	B	53	2423	
37	505	B	51	2423	
38	506	B	23	2423	
39	507	B	27	2423	
40	508	B	25	2423	
41	601	B	51	2423	
42	602	B	53	2423	
43	603	B	31	2423	
44	604	B	53	2423	
45	605	B	52	2423	
46	606	B	23	2423	
47	607	B	25	2423	
48	608	B	26	2423	
49	701	B	52	2423	
50	702	B	67	2423	
51	703	B	43	2423	
52	704	B	52	2423	
53	801	B	41	2423	
54	802	B	44	2423	
55	803	B	39	2423	
56	804	B	43	2423	
57	805	B	56	2423	
SUM			2423		
70% av driftsutgiftene relatert til sentralvarmeanlegget belastes overstående seksjoner i henhold til ovenstående brøk.					

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3280896/lcddvzoqgi>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Tobias Nordahl-Pedersen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG | PARTNER

47 33 15 30

top@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

Premium rådgivning

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

EIE Bergen vest og Fyllingsdalen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering, til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Vi er et erfaren, dyktig og lokalkjent meglerkontor som selger boliger over hele Bergen med fokus på Bergen vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra. Om du ønsker å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. I EIE Bergen vest og Fyllingsdalen jobber alle mot samme mål; Norges beste presentasjon og salg av nettopp din bolig. Med egen fotograf, interiørarkitekt og stylinger sørger for en god og sikker totalleveranse. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden. De er blant de største på Facebook og Instagram i Bergen og når ut til flere tusen følgere på sine boligposter hver dag.

Vi har høyt fokus på lokalkunnskap og har derfor samlet de beste meglerne i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra på ett sted. EIE Bergen vest og Fyllingsdalen er svært opptatt av kvalitet, samt yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter i området, de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd. 🏡

Du er hjertelig velkommen innom for en hyggelig boligprat, vi gleder oss til å hilse på deg!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no