

Velkommen til visning!



[Se video](#) | [Moderne 3-roms](#) | [Walk-in-closet](#) | [Praktisk planløsning](#) | Byggår 2011



Bergen sentrum med vakker bebyggelse og fjordlandskap - ditt nye nærmiljø!



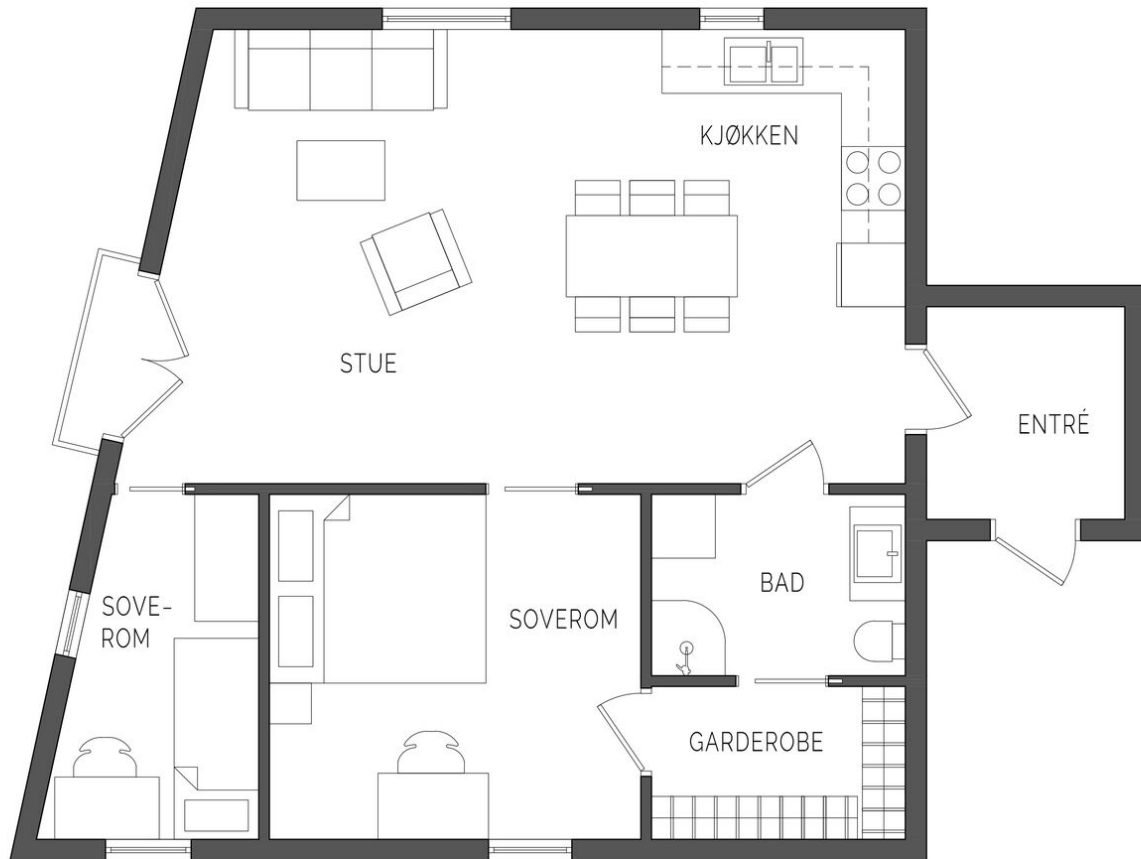
Moderne og stilren fasade med arkitektonisk særpreg



Rolig og attraktivt bomiljø med grønne omgivelser

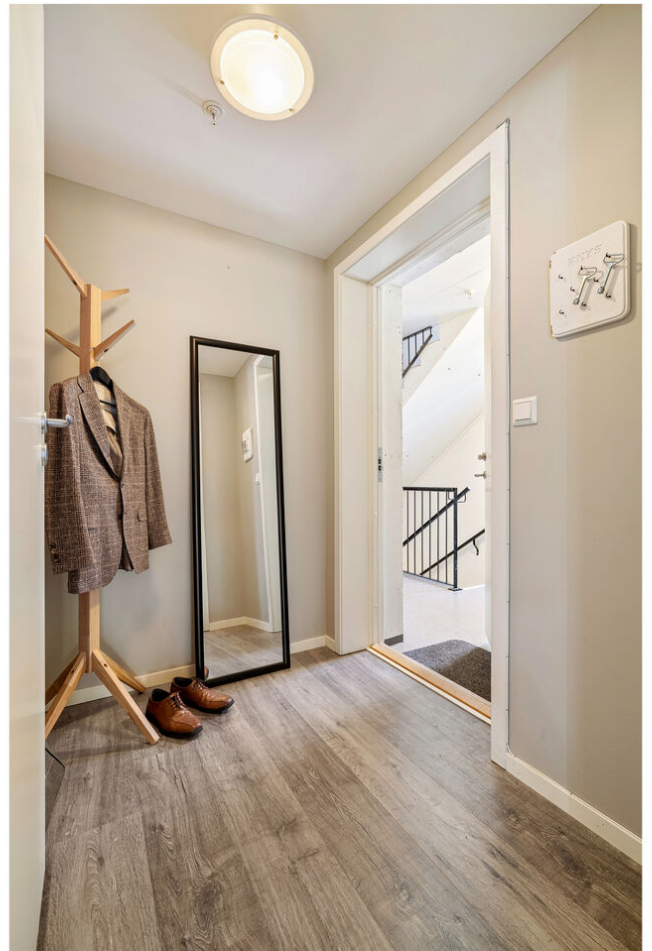


Nabolagets sjarmerende bebyggelse og urbane preg



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Effektiv og gjennomtenkt planløsning



Entré med praktisk gangløsning og et ryddig og funksjonelt uttrykk



Entré med moderne overflater og god førstefølelse



Åpen stue- og kjøkkensone med luftig romfølelse



Hovedsoverom med behagelig atmosfære og god plass



Gjennomgang til walk-in-closet og videre adkomst til bad



Bli kjent med leiligheten på en unik måte! - Se video



Moderne baderomsinnredning med rene linjer





Romslig dusjsone med glassvegger



Walk-in-closet med gode oppbevaringsmuligheter



Hovedsoverom med rolig og harmonisk uttrykk



Stue med gode møbleringsmuligheter og lun atmosfære



Lys stue med store vindusflater og naturlig lysinnslipp



Ekstra soverom – ideelt som kontor eller gjesterom



Kompakt rom med fleksible bruksmuligheter



Bli kjent med leiligheten på en unik måte! - [Se video](#)



Sosial stuesone med plass til både sofagruppe og spisebord



Åpen løsning som gir god flyt mellom sonene





Stilrent interiør med moderne fargepalett



Praktisk belyst med spotter i himling



A photograph of a wooden floor with a dark brown vase and a yellow chair leg.

Utsyn mot rolig og attraktivt nærmiljø



Sjarmerende bymiljø rett utenfor døren



Bli kjent med leiligheten på en unik måte! - Se video



Spiseplass med hyggelig og sosial ramme



Stilrent kjøkken fra HTH med gode arbeidsflater



Bli kjent med leiligheten på en unik måte! - [Se video](#)



Kjøkkenen med god arbeidsflyt og praktiske løsninger



Lys og funksjonell kjøkkenløsning



Tidløs og funksjonell kjøkkenløsning





Sjarmerende uteområder og gode turmuligheter



Nærområde med parker og rekreasjonsmuligheter



Klassisk bybebyggelse med kort vei til servicetilbud

Arbeiderboligen 12



Nærområde med parker og rekreasjonsmuligheter.





Bli kjent med leiligheten på en unik måte! - Se video



Velkommen til visning!

Arbeiderboligen 12

BERGEN

Prisantydning
4 890 000,-

Visningspåmelding

Bilder

**Se video | Moderne 3-roms | Walk-in-closet | Praktisk planløsning |
Byggår 2011**

Prisantydning

Kr. 4 890 000,-

Omkostninger:

Kr. 133 550,-

Totalpris:

Kr. 5 023 550,-

Gi bud

Eiendomstype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Oppdragsnummer

2260017

BRA

64m²

BRA-I

59m²

BRA-E

5m²

Etasje

3

Byggeår

2011

Tomt

269m² (eiet)

Kommunale avgifter (2025)

Kr. 10 053,-

Fellesutgifter

Kr. 3 165,- per mnd

Andel fellesformue

Kr. 5 976,-

Formuesverdi primærbolig

Kr. 1 380 556,- pr. år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr. 5 522 222,-

Energimerke



Eiendomsskatt

Kr. 7 086,-

Matrikkel

Gnr: 167, Bnr: 1729, Knr: 4601, Snr: 8

Fasiliteter

Balkong/terrasse

Turterreng

Sentralt

Bredbånd

Moderne



Ole-André Strand

Partner / Eiendomsmegler / Boligfotograf



ZMegleren

 416 58 850

 oas@zmegleren.no



Joakim Ellingsen Bøkenes

Eiendomsmegler MNEF - bruktbolig og nybygg



ZMegleren

 995 61 235

 jb@zmegleren.no

VISNINGER

Thursday, February 19

17:00 - 18:00

Meld på visning

MELD INTERESSE

Få informasjon og oppdatering om denne boligen

Meld interesse

Dette må du vite

BESKRIVELSE

INNHALDSBESKRIVELSE

Innhold | 3. etasje:

Entré (2,6 m²), stue/kjøkken (30,3 m²), bad (3,9 m²), walk-in closet (3,3 m²), soverom 1 (10,6 m²), soverom 2 (6,3 m²)

Ekstern bod:

Ekstern bod (4,8 m²)

Parkering:

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

AREALER

Totalt bruksareal: 64,0 m²

- BRA-i: 59,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

Arealbegreper:

Internt bruksareal (BRA-i):

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal (BRA-e):

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.

Innglasset balkong (BRA-b):

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.

Totalt bruksareal (BRA):

Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA):

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer:

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

STANDARD

Denne moderne 3-roms leiligheten fra 2011 holder en gjennomgående god og tidsriktig standard, med en planløsning som gir både komfort og fleksibilitet. Boligen har en god intern beliggenhet i bygget og fremstår lys, helhetlig og funksjonell.

Stue og kjøkken er samlet i en åpen løsning som danner en naturlig og sosial oppholdssone med gode møbleringsmuligheter. Innfelte spotter og lyse overflater understreker det moderne uttrykket og bidrar til en luftig romfølelse. Løsningen fungerer like godt i hverdagen som ved besøk.

Kjøkkeninnredningen er levert av HTH med glatte fronter og god skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer, herunder stekeovn og mikrobølgeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin fra Siemens, kjøleskap med frysedel fra Electrolux samt integrert ventilator fra Flexit. Komfyrvakt og lekkasjestopper er etablert, noe som gir økt sikkerhet og forutsigbarhet.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har gjennomgang til et tilstøtende walk-in-closet med gode oppbevaringsmuligheter, og videre adkomst til bad. Løsningen gir en praktisk og skjermet intern flyt mellom rommene. Walk-in-closet er på opprinnelige tegninger angitt som bod/vaskerom (sekundærareal), og er i dag innredet og benyttet som garderobeløsning i tilknytning til soverommet.

Det andre soverommet er noe mer kompakt i størrelse, men fremstår som et reelt og anvendelig rom – enten som soverom, hjemmekontor eller gjesterom. Dette gir boligen økt fleksibilitet og flere bruksmuligheter over tid.

Badet er helfliset med varmekabler i gulv og holder en moderne standard. Det er vegghengt toalett, dusj med foldedører i herdet glass, baderommøbel med heldekkende servant og speil med belysning, samt opplegg for vaskemaskin. Badet er oppført med rør-i-rør-system og fordelerskap. Det er foretatt fuktmåling uten registrerte unormale forhold ved kontrolltidspunktet.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje, uten registrerte avvik utover det som forventes i en brukt bolig.

Byggeår 2011 innebærer konstruksjoner og tekniske installasjoner på et nyere nivå enn mye av den eldre boligmassen i markedet, noe som gir økt forutsigbarhet og redusert vedlikeholdsrisiko. Samlet sett fremstår dette som en gjennomført og lettstelt leilighet med en go planløsning som er tilpasset.

BYGGEMÅTE / TILSTANDSRAPPORT

Boligens byggemåte er beskrevet på bakgrunn av vedlagte tilstandssrapport.

Om byggemetoden:

Boligen er en selveierleilighet i blokk, oppført i 2011. Bygget er fundamentert på kultede masser av grov puk/sprengstein på fjell, med grunnmur, såle og fundamenter utført i betongkonstruksjoner og tilbakefylt med drenerende masser. Etasjeskillene er utført i betong.

Konstruksjonsmessig er bygget oppført med bærende konstruksjoner i stål og betong, mens fasadeveggene er beskrevet som isolert trekonstruksjon med vindsperre. Utvendig er fasadene kledd med fasadeplater og trekledning. Taket er en flat takkonstruksjon tekket med folie eller tilsvarende membranekking.

Vinduer er oppgitt med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Entrédør er en slett dør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB, og balkongdør er to-fløyet med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Leiligheten har fransk balkong med stålkonstruksjoner og rekkverk med stålspiler.

For ytterligere informasjon henvises til vedlagte tilstandssrapport avholdt av bygningssakkyndig Patrick Bang (rapportdato: 06.02.2026).

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandssrapport. Ansvarlig megler har ikke foretatt kontrollmåling av boligen.

Ulovligheter / manglende godkjenning:

Det er den faktiske bruken av rommene på salgstidspunktet, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle kommunal godkjenning for den aktuelle bruken, selv om dette arealet er angitt som BRA-i. Kjøper påtar seg all risiko både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader forbundet med dette.

Når du kjøper en brukt bolig:

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

Vurdering mot byggeår:

Takstmann vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Takstmannen ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3, uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte planskisse ikke stemmer overens hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar noe som innebærer at avvik og feil kan forekomme.

Det oppfordres særskilt at man sjekker boligen grundig og nøye med fagkyndig person, før bud blir inngitt.

TILSTANDSGRAD

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

1) Utvendig – Balkongdør

- **Avvik:** Sidedør tar i karm.
- **Tiltak:** Dør bør justeres.

2) Innvendig – Etasjeskille/gulv

- **Avvik:** Målt høydeforskjell 10–20 mm innenfor 2 meter (og målt 0–15 mm nivåforskjell over 2,0 m ved kjøkkeninnredning). TG2 er gitt med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.
- **Tiltak:** For å oppnå TG0/TG1 må høydeforskjeller rettes opp, men rapporten påpeker at dette sjelden er økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Aktuelt å vurdere ved en eventuell fremtidig renovering.

3) Våtrom – Bad: Overflater vegger og himling

- **Avvik:** Dør med ikke-fuktbestandige materialer i våtsone (dusjsone).
- **Tiltak:** Det vurderes ikke behov for tiltak per i dag så lenge dusjdører benyttes, men det anbefales å være forsiktig med vannsøl i området som er fuktutsatt.

4) Våtrom – Bad: Sluk/membran/tettesjikt

- **Avvik:** Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen, og det er ikke synlig tetting rundt avløp fra servant.
- **Tiltak:** Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå TG0/TG1 må tettesjikt skiftes, men tidspunktet er vanskelig å angi. Det anbefales også å tette rundt avløp fra servant.

Sammendrag selgers egenerklæringsskjema:

Selger kjøpte boligen oktober 2021 og har bodd der i eierperioden, med unntak av ca. 5 måneders opphold høsten 2023 (boligen ble da leid ut).

Selger opplyser ingen kjente feil og ingen kjente arbeider på våtrom (bad/toalett/vaskerom).

Selger opplyser ingen kjente lekkasjer/fukt utenfra og ingen kjente arbeider på tak, yttervegg, vinduer eller fasade i egen leilighet.

Sameiet har hatt lekkasjeproblematikk i teknisk rom ved felles varmtvannsberedere i 2024/2025 (to hendelser med sprukne rør/koblinger). Styret har kontaktet rørlegger, og det har ikke vært nye utfordringer siden senest våren 2025 (selger kjenner ikke detaljer i tiltakene).

Det opplyses om mugg i sameiets tekniske bod i forbindelse med lekkasjen; dette skal være utbedret av styret (selger kjenner ikke status).

Annet: Lys i stue/garderobe/soverom styres av Philips Hue (kan også styres med originale brytere/dimmere). Selger nevner også sprekker i maling på tilsetninger enkelte steder.

OPPVARMING

Boligen har elektriske varmekabler på badet og varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegget.

Det er felles oppvarming av varmtvann.

For øvrig er det basert på elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

ENERGIMERKING / STRØMAVTALE

Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter C er vedlagt salgsoppgaven.

Eiendommen er tilknyttet Norgespris, en statlig finansiert ordning som gir trygghet og forutsigbarhet i strømutgiftene. Fra 1. oktober 2025 til utgangen av 2026 er prisen 50 øre per kWh inkl. mva. (40 øre uten mva) med justering fra 1. januar 2027.

Ordningen følger målepunktet og har bindingstid ut 2026. Den gjelder strømforbruk opp til 5.000 kWh per måned per målepunkt for husholdninger (1.000 kWh for fritidsboliger). For boligselskaper gjelder samme grenser per boenhet/fritidsbolig. Forbruk utover dette faktureres etter avtalt pris med strømleverandør. I tillegg kommer nettleie og offentlige avgifter.

For kjøper innebærer dette at ordningen automatisk overtas ved eierskifte, og at bindingstiden følger eiendommen. For mer info om Norgespris, se:

<https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten/kunde/stroem/dette-er-norgespris/>

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har vann- og avløpsinstallasjoner i plast. Vannforsyningen er utført med PEX-rør i rør-i-rør-system, og fordelerskap/stoppekran er plassert på badet. Synlige avløpsrør er av plast (tilstandsrapporten presiserer at felles stigeledninger/hovedstammer ikke er kontrollert).

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, der aggregatet er integrert i kjøkkenhette. Ventilasjonssystemet tilfører ny, filtrert og oppvarmet luft, og det anbefales service og filterbytte etter leverandørens intervaller.

Varmtvann/tappevann er opplyst å være felles oppvarmet via varmesentral som inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og derfor ikke er nærmere vurdert i rapporten.

Det elektriske anlegget har sikringsskap i walk-in-closet med automatsikringer/jordfeilautomater. Det er også opplyst om automatisk strømmåler med fjernavlesning (montert i felles målerskap). Sikringsskapet inneholder hovedbryter (100A) samt kurser (1 kurs 20A og 6 kurser 15A).

Det anbefales en utvidet el-kontroll ved eierskifte, da dokumentasjon ikke er fremvist og kontrollen som er gjort er forenklet/visuell.

Oppvarming i leiligheten er opplyst å være elektrisk, med varmekabler på bad, samt varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegget.

I tillegg er det porttelefon, og kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E-verk på boligen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler (selv om det er skrudd opp på veggen), normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør.

TOMTEN

269,00 m² felleseiet tomt.

PARKERING

Gateparkering i henhold til områdets bestemmelser.

BELIGGENHET

Det vises for øvrig til vedlagte nabolagsprofil, for detaljert informasjon om nærområdet samt avstand fra boligen til aktuelle servicetilbud (det tas forbehold om feil).

OMRÅDEBESKRIVELSE

Arbeiderboligen 12 har en sentral beliggenhet i Bergenhus, i det historiske og etterspurte området Stølen/Krohnengen, like ved Krohnengen skole. Her bor du midt i byen, samtidig som boligen ligger tilbaketrukket i et etablert og rolig bomiljø med begrenset gjennomgangstrafikk.

Fra boligen er det kort vei til sentrum og byens servicetilbud, med enkel tilgang til kollektivtransport. Området har gode bussforbindelser, og bybanens knutepunkt i Byparken nås komfortabelt til fots.

I hverdagen er det praktisk med dagligvarehandel i umiddelbar nærhet, samt kort avstand til bysykler og ladeinfrastruktur for elbil.

For rekreasjon og naturopplevelser bor du tett på noe av det beste Bergen har å by på. Fløyfjellet og Fløyen byr på flotte turmuligheter året rundt, mens Bryggen og sentrum med sitt mangfold av kafeer, restauranter og kulturopplevelser ligger i behagelig gangavstand.

ADKOMST

På finn.no kan du se en konkret kartskisse. Ved å trykke på kartet får du tilgang til en spesifisert reiserute fra din startposisjon frem til boligen.

ØKONOMI

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for inneværende år for denne eiendommen er kr. 7086,00,-.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 10 053 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Vi gjør oppmerksom på at feiing og tilsyn ikke blir splittet opp på fakturaen. Hele beløpet blir fakturert samlet i én termin, vanligvis i 2. termin. Det må derfor forventes at fakturaen fra kommunen kan være noe høyere avhengig av hvilken termin den faller i.

FELLESKOSTNAD

Felleskostnaden justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 3 165,- pr. mnd. og inkluderer:

Tv-/Internett fra Altibox og Bergen fiber. renhold, fellesarealer, honorar til regnskapsfører, styrehonorar, vedlikehold, strøm fellesarealer, varmtvann, felles byggforsikring.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnaden. Det forutsettes følgelig at kjøper er innforstått med at fellesgjeld og felleskostnad i sameiet kan variere over tid, og at den kan økes som følge av beslutninger tatt av sameiets styre eller lagets generalforsamling.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

- Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 6725 kWh pr. år.
- Årlig forsikringspremie
- Andre uforutsette kostnader

Boligen er tilknyttet Altibox og Bergen fiber som leverandør av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider. Tv-tuner/dekoder medfølger.

Strømforbruk er basert på nåværende eiers forbruk. Avvik vil følgelig forekomme.

Ny eier må selv tegne egne forsikringer (byggnings-, løsøre/innboforsikring etc.).

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Frende forsikring AS med polisenummer: 148912

Kjøper må selv tegne egen løsøre-/innboforsikring.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 1 380 556,00,- (som forutsetter at boligen brukes som primærbolig).

Som sekundærbolig kr. 5 522 222,00,- (ved annen bruk av eiendommen).

Verdien er beregnet med skatteetatens kalkulator.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten og benyttes ved skattefastsetting. Fra og med inntektsåret 2026 er det innført en ny beregningsmodell for fastsettelse av formuesverdi for bolig, basert på omsetningspriser i grunnkretsen. Oppdragsgiver har ikke fremlagt skattekort for 2026. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien for eiendommen kan bli endret og eventuelt økt ved endelig fastsettelse av skattegrunnlaget for 2026. Megler kan ikke garantere at opplysninger om formuesverdi gitt i salgsoppgaven samsvarer med endelig fastsatt formuesverdi. Det henvises til skatteetaten.no for ytterligere informasjon.

SAMEIET

Sameiet Arbeiderboligen 12, Org.nr: 997 091 752

Forretningsfører: Økonomihuset AS

Sameiet består av 9 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 3/25

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet viser en reduksjon av de disponible midlene tilsvarende kr. 16 272,- på bakgrunn diverse reoperasjoner og vedlikehold.

Disponible midler pr 31.12 var kr 45 173,-

Ved ønske kan årsregnskap oversendes.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD

Dyrehold:

Det må søkes styret om husdyrhold.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 122 250,00

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00

Pantattest kr 260,00

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 023 550. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Totalprisen inkluderer valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen.

Kjøpesum, omkostninger og øvrige innbetalinger skal utelukkende innbetales fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Innbetalinger fra utenlandske kontoer, tredjepartskontoer eller andre konti som ikke tilhører kjøper vil ikke bli akseptert med mindre dette er skriftlig avklart med megler i forkant. Megler kan kreve dokumentasjon på kontohold og transaksjonens opprinnelse før gjennomføring av oppgjøret.

OFFENTLIGE FORHOLD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Ferdigattest for ombygging av eksisterende bygg og bodbygg gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 10.06.09.

REGULERING

Eiendommen er regulert gjennom eldre reguleringsplan og ligger i KPA med sentrumsformål/fortettingssone. Området har kulturmiljøhensyn og brannsmittefare, noe som kan medføre ekstra krav ved endringer/tiltak. Det er også noe støyhensyn og et pågående planarbeid knyttet til Bybanen.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK

- Offentlig vei
- Privat vannledning til offentlig nett
- Privat avløp til offentlig nett

Det er solidarisk ansvar for drift, vedlikehold og oppgradering av felles privat vei, vann- og avløpsnett.

Kjøper må være innforstått med at det kan påløpe kostnad til drift og vedlikehold av felles privat vei.

HEFTELSE OG RETTIGHETER

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 96420, tgl. 10.02.2009 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om bebyggelse

Felles ledninger, bod m.v. mellom bnr. 442 og 1729.

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må eventuelt styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Kjøper må selv sørge for å oppfylle bestemmelsene om målinger og eventuelle tiltak ved eventuell utleie av boligen. Se også: <http://nrpa.no/radon-i-utleieboliger>.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN

Arbeiderboligen 12

167/1729/0/8 i Bergen

Type bolig: Leilighet

SELGER

Olav Småbrekke

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 2260017

Ansvarlig megler: Ole-André Strand

ZMegleren AS

NO 921 171 846 MVA

DIVERSE

Hvitevarer:

Selger opplyser at integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i salget. Hvitevarene er brukt (uten garanti) og overtas på denne bakgrunn. Ingen øvrige hvitevarer følger med.

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelt forretningsfører. Interessenter oppfordres å undersøke eiendommen grundig sammen med fagkyndig person, og gjennomgå fullstendig salgsoppgave inkludert vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgave er ikke tillatt.

KJØPSVILKÅR

OVERTAKELSE

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vennligst angi ønsket overtakelsesdato i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

ZMegleren tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom ZMegleren.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, 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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget, jfr. vedlagte egenerklæringsskjema. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslovens §3- 10.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

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 benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. 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. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. 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.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS

Org.nr. 983 570 658 MVA

Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen med fagkyndig før bud blir gitt.

Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

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 også avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Andre opplysninger:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd, 2. punktum. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

En forutsetning for salget er at hjemmelsdokument/skjøte for boligen/eiendommen tinglyses på kjøper.

Kjøper aksepterer at ZMegleren kan offentliggjøre salgssum m.m. i egen markedsføring.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i minimum 10 år.

Rett til 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, herunder tilbud om lån eller andre banktjenester. Dette vil si at en bank kan ikke kreve at en eiendomsmegler i den samme banken, må selge din bolig for at du som kunde skal få lån i banken, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Sikkerhetsstillelse:

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til 45 MNOK. Enkelt saker er forsikret for inntil 15 MNOK. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 MNOK, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke kostnaden forbundet med dette.

Bomega AS / hjem.no:

ZMegleren AS gjør oppmerksom på at foretaket er aksjonær i Bomega AS, som driver markedsplassen hjem.no. ZMegleren mottar ikke godtgjørelse eller annen form for betaling for annonsering av eiendommer på hjem.no.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre.

Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Meglerprovisjon 1,5%

Markedspakke kr. 24.900,-

Klargjøringsomkostninger kr. 19.900,-

Visningshonorar kr. 2.900,-

Oppgjørstjenester kr. 10.900,-

Vedlegg til salgsoppgave

[Nabolagsprofil-4637396.pdf](#)

[Egenerklæring.pdf](#)

[Energiattest-2026-2569424.pdf](#)

[12.06.2025 Generalforsamlingsprotokoll.pdf](#)

[2024 Årsregnskap.pdf](#)

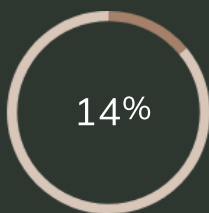
[Vedtekter og ordensregler.pdf](#)

[Opplysningsskjema fra forretningsfører.pdf](#)

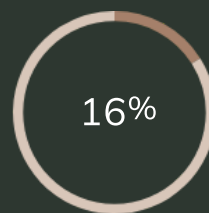
[Tilstandsrapport.pdf](#)

Nærområdet - Demografi

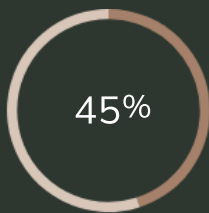
Er gift



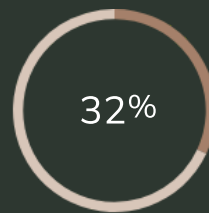
Er barnefamilier



Har høyskoleutdanning

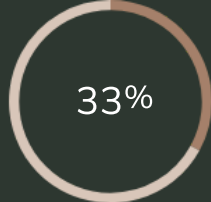


Har inntekt over 300.000



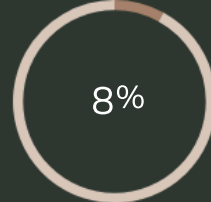
Eier sin egen bolig

Eier hytte



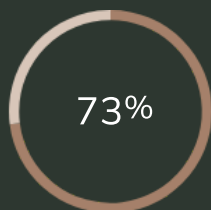
33%

Har bolig mellom 60-120 kvm



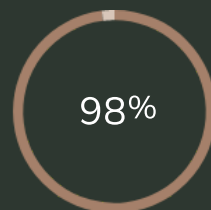
8%

Av boligene er eldre enn 20 år



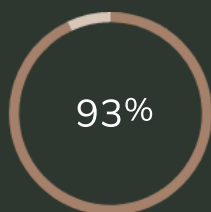
73%

Bor i terrassehus, bygård eller blokk

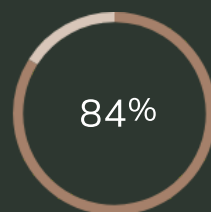


98%

Av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill



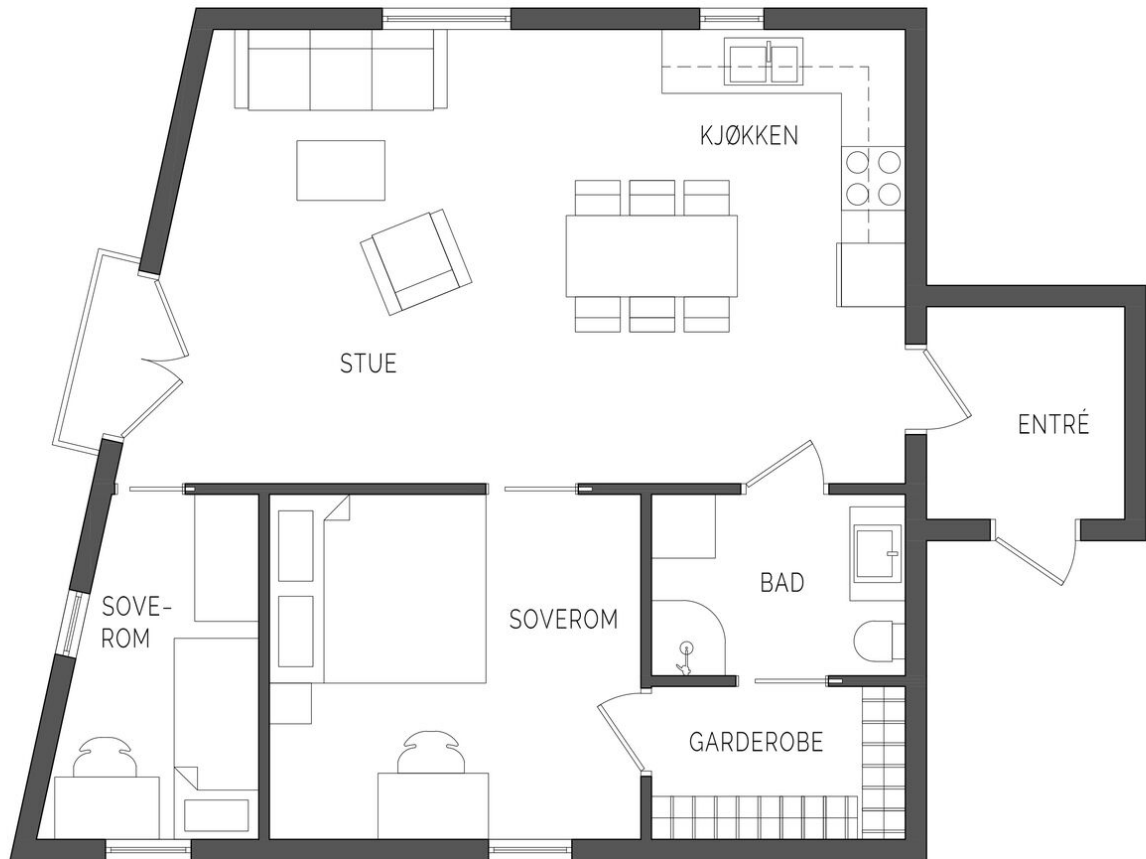
93%



84%

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste gang- eller kjørbare vei (og luftlinje i noen tilfeller). Vurderingene, sitatene og bildene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS, Visma Real Estate AS, innholdsleverandørene (se kilder) eller ZMegleren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statistisk sentralbyrå (SSB), Statens kartverk, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Kartene er levert av Finn/Norkart. Vi benytter informasjonskapsler (cookies) til å lage generelle statistikker om bruken av våre tjenester. Ingen sensitiv bruker-informasjon samles inn, og vi selger ei heller brukerdata videre til andre. Copyright © Eiendomsprofil AS 2026

Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Enslige Studenter Familier med barn Etablerere

LADEPUNKTER FOR EL-BIL

 Breistølsveien - Sandviken	4 min  0.3 km
 Martin Vahls gate	5 min  0.4 km
 Øvre Dreggsallmenningen	6 min  0.6 km

SPORT

 Krohnengen skole	2 min  0.2 km
 Rothaugen skole	5 min  0.4 km
 MOVA Sandviken	5 min  0.4 km
 Norrønahallen	5 min  0.4 km

VARER / TJENESTER

 Galleriet	13 min  1.1 km
 Xhibition	14 min  1.1 km
 Sandviken apotek	3 min  0.2 km
 Ditt Apotek Vetr lidsalmenningen	9 min  0.7 km

DAGLIGVARER

 Meny Støletorget	3 min  0.2 km
 Joker Sandviken	4 min  0.3 km

SITAT FRA LOKALKJENTE

Hyggelige og sosiale beboere, rolig, nært byen.

TRANSPORT

 Bergen Flesland	25 min  21.6 km
 Jernbanestasjonen i Bergen	17 min  1.4 km
 Kaigaten	15 min  1.2 km
 Olav Kyrres gate/Festplassen	16 min  1.3 km
 Ladegårdsgaten	1 min  0.1 km
 Bradbenken kai	9 min  0.7 km
 Vågen rundetårn	9 min  0.8 km

KVALITETER

Kvalitet på skolene



Bra

Naboskapet

62

Høflige

Opplevd trygghet

81

Veldig trygt

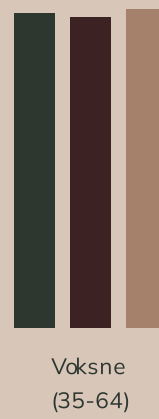
SKOLER

^A ^B ^C Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	2 min  0.2 km
^A ^B ^C Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	7 min  0.6 km
^A ^B ^C St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	21 min  1.7 km
^A ^B ^C Nordnes skole (1-7 kl.) 248 elever, 19 klasser	7 min  3 km
^A ^B ^C Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	6 min  0.5 km
^A ^B ^C Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	14 min  1.2 km
 Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	12 min  1 km
 Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	12 min  1 km

BARNEHAGE

 Ladegården barnehage (1-5 år) 85 barn	2 min  0.2 km
 Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min  0.7 km
 Mulesvingen barnehage (0-5 år)	10 min 

BEFOLKNING



Område	Personer	Husholdninger
 Eidemarken	570	446
 Bergen	286 932	144 183
 Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Gående
Egen bil
Buss

KVALITETER

Kvalitet på barnehagene



Kollektivtilbud

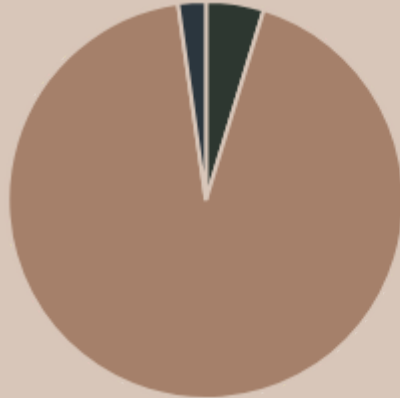


Turmulighetene



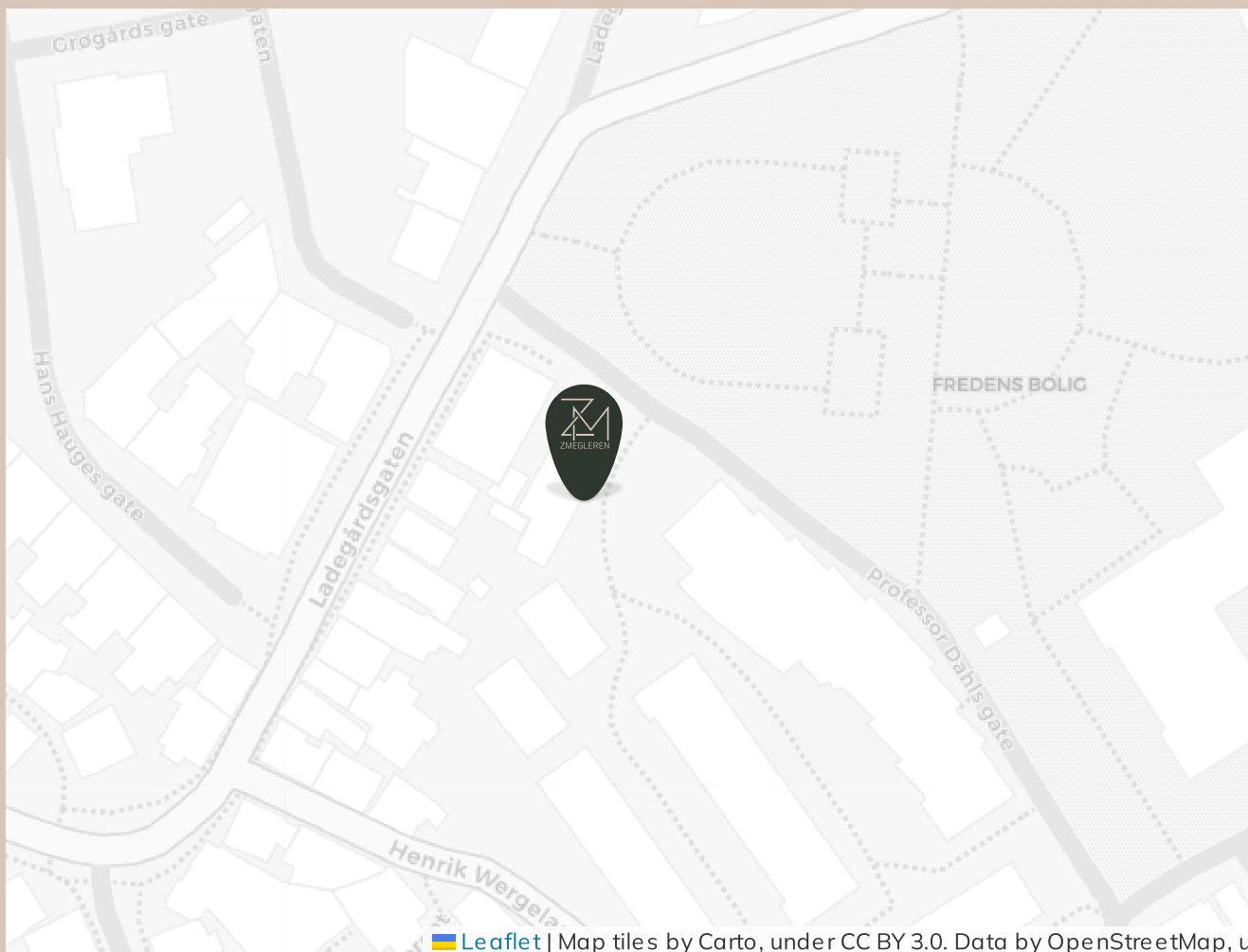
Nærhet til skog og mark

BOLIGMASSE



- Enebolig
- Rekkehus
- Blokk
- Annet

KART



 Leaflet | Map tiles by Carto, under CC BY 3.0. Data by OpenStreetMap, under ODbL.

Vedlegget er ikke tilgjengelig ennå.

Merk! Vedlegg vil normalt bli tilgjengelig innen ett minutt etter godkjenning.

Tilstandsrapport



 Selveierleilighet (i blokk)

 Arbeiderboligen 12, 5031 BERGEN

 BERGEN kommune

gnr. 167, bnr. 1729, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 20932-3140

Referansenummer: XZ1264

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



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

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 3. etasje. SSb-nr: H0301.
Fransk balkong med utgang fra stue/kjøkken.
Ekstern bod på 4,8 m².

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 2011, og vurderingene er basert på gjeldende tekniske forskrifter og byggeskikk på oppføringstidspunktet, herunder TEK97 og tilhørende veiledninger. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført etter dette, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på tidspunktet for gjennomføringen.

EGENSKAPER

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

BEGRENSNINGER

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

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

BELIGGENHET

Arbeiderboligen 12 har en sentral plassering i Sandviken, i et område preget av klassisk arkitektur og brosteinsbelagte gater. Her bor man med kort vei til både Bergen sentrum og utdanningsinstitusjoner, enten man velger kollektivtransport eller går. Dagligvarehandelen gjøres enkelt ved Meny Støletorget eller Joker Sandviken, og i umiddelbar nærhet finnes apotek, lokale kaféer og treningscentre. For de turglade

er veien kort til kjente destinasjoner som Stoltzekleiven, Fjellveien og Fløyen. Lokale grøntarealer som Meyermarken ligger like ved og fungerer som naturlige samlingspunkter i bydelen. Her får man en effektiv hverdag med nærhet til alle nødvendige fasiliteter og byfjellene.

TOMT

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.
Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.
Tilbakefylt med drenerende masser.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

Yttervegger:

Bærekonstruksjoner i stål og betong. Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindsperre. Utvendig kledd med fasadeplater og trekledning.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmen.

Dører:

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.
To-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmen.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.
Utvendig tekket med folie el.l membrantekking.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (2,6 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Stue/kjøkken (30,3 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Beskrivelse av eiendommen

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.
Porttelefon.

Bad (3,9 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Walk-in closet (3,3 m²)
Tre-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Sikringsskap.
Garderobeinnredning.

Soverom 1 (10,6 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 2 (6,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger i himling.
Garderobeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast.
Avløpsrør av plast.
Felles oppvarming av varmtvann/tapevann.
Sikringsskap med automatsikringer.
Porttelefon.

OPPVARMING
El. varmekabler på bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

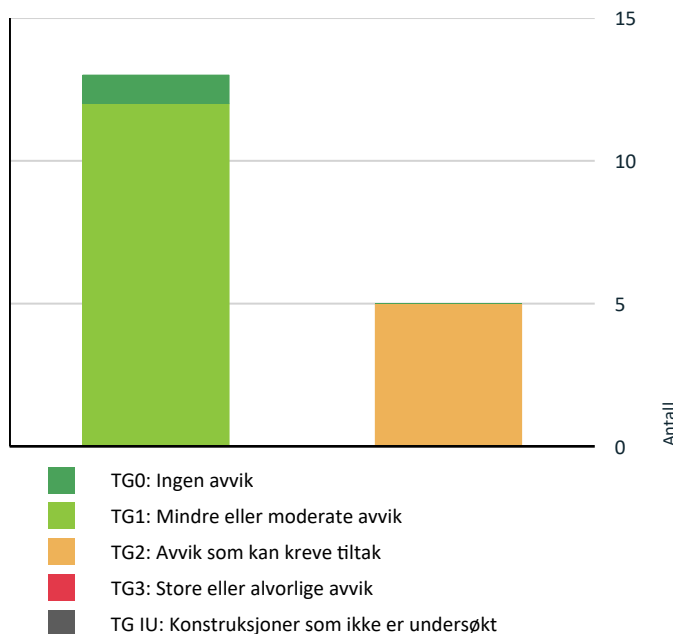
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).



Våtrom > 3. etasje > Bad (3,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Ikke synlig tetting rundt avløp fra servant.



Våtrom > 3. etasje > Bad (3,9 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Noen striper/sår i servant.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Sidedør tar i karm.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble målt mellom 0-15 mm nivåforskjell over en lengde på 2,0 meter v/kjøkkeninnredning.



Våtrom > 3. etasje > Bad (3,9 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
2011

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Merk:
Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:
Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

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

TG 1 Dører

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

Porttelefon montert i stue/kjøkken.

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

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

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

Tilstandsrapport



TG 2 Balkongdør

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sidedør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dør bør justeres.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balkong med utgang fra stue/kjøkken.

Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner. Rekkverk med stålspiler.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,05 meter.

Til informasjon:

Iht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

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

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Balkonger i tre/metall: ca. 20–40 år

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Skjevhetmålinger ble utført i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og på hovedsoverom.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler under målingene. Undersøkelsen er basert på stikkprøver, og lokale avvik kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble målt mellom 0-15 mm nivåforskjell over en lengde på 2,0 meter v/kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

Skyvedører til begge soverom og fra walk-in-closet til bad.

Det ble registrert et lite sår i dør til badet.

Merk:

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

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

Tilstandsrapport



VÅTROM

3. ETASJE > BAD (3,9 M²)

Generell

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

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør, høyttaler, opplegg for vaskemaskin og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

3. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. En bør likevel vise forsiktighet med vannsøl i det aktuelle området som er fuktutsatt.



3. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Det ble målt mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er

Tilstandsrapport

synlige skader.



3. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ikke synlig tetting rundt avløp fra servant.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør tettes rundt avløp fra servant.



3. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noen striper/sår i servant.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

3. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 42,2% ved en temperatur på 17,0 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

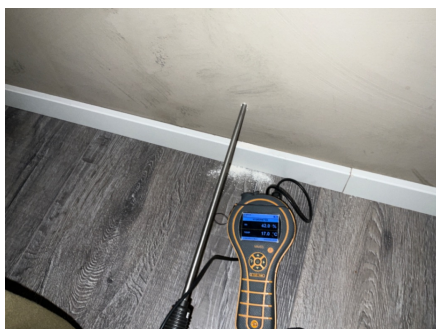
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

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



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (30,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Mikrobølgeovn

Tilstandsrapport

- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin

Hvitevarer fra Siemens

Frittstående kjøleskap med frysedel fra Electrolux.

Integrert ventilator fra Flexit.

Kjøkkenet er utstyr med komfyrvakt og lekkasjestopper.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (30,3 M²)

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Pex-rør: 25-75 år



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er integrert i kjøkkenhette.

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

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

Varmesentral

Felles oppvarming av varmtvann/tapevann.

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i walk-in-closet.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 100A, 1 kurs på 20A og 6 kurser på 15A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

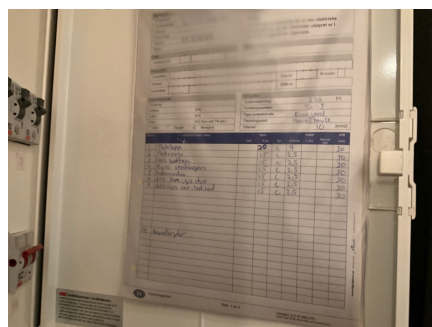
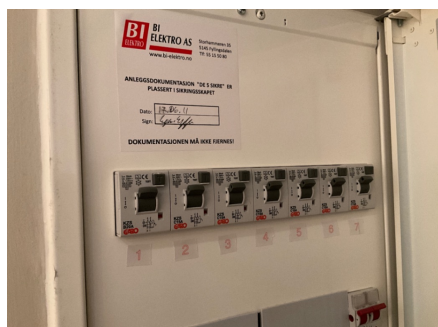
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år. Dokumentasjon er ikke fremvist. Det anbefales derfor å foreta en utvidet kontroll av anlegget ved eierskifte.

Generell kommentar

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

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

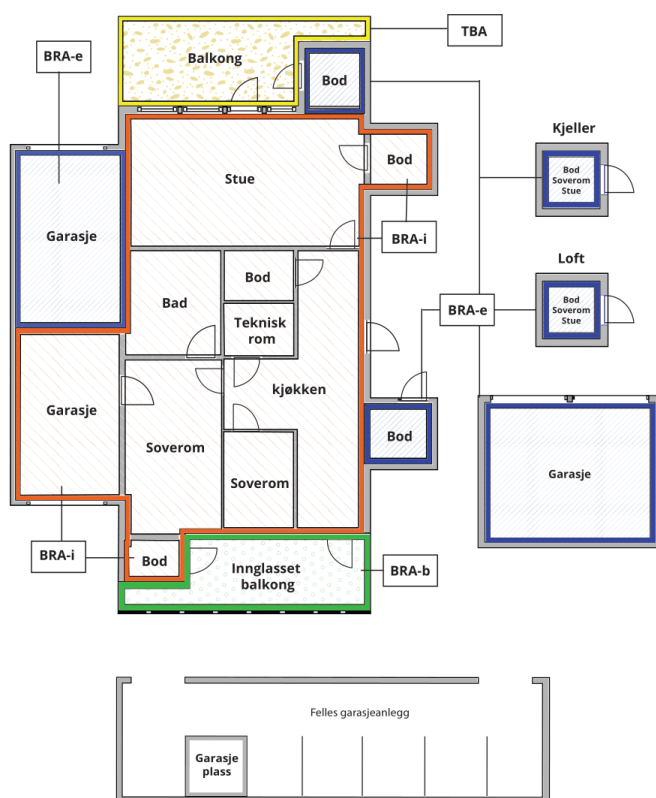
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	59			59	
1. etasje		5		5	
SUM	59	5			
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré (2,6 m ²), stue/kjøkken (30,3 m ²), bad (3,9 m ²), walk-in closet (3,3 m ²), soverom 1 (10,6 m ²), soverom 2 (6,3 m ²)		
1. etasje		Ekstern bod (4,8 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,1 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER

Ca. 2,46 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT

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

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

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppgavsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i blokk)	56	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Patrick Bang	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1729		8	269 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Arbeiderboligen 12

Hjemmelshaver

Småbrekke Olav

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	05.02.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.02.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	04.02.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	05.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

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

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

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

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

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

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

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

Egenerklæring

Arbeiderboligen 12, 5031 BERGEN

03 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Arbeiderboligen 12

Postadresse

Arbeiderboligen 12

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2021.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg har bodd i boligen under hele eierforholdet, med unntak av et opphold på 5 måneder høsten 2023. Under oppholdet leide jeg ut boligen.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Småbrekke, Olav

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
I sameiets tekniske rom, hvor anleggets felles varmtvannsberedere står, har det vært noe problematikk med koblinger i vannledninger i 2024/2025. Koblingene har blitt sprø, som har ført til at rørene ved to anledninger har sprukket. Styret i sameiet har gjort tiltak (kontaktet rørlegger) for å utbedre, og det har ikke vært noen utfordringer siden senest våren 2025. Utover at rørlegger har vært tilkalt for å utbedre problematikk med lekkasje i teknisk bod, er jeg ikke kjent med hvilke konkrete tiltak styret har gjennomført for å utbedre.
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært mugg i sameiets tekniske bod ifb. nevnte lekkasje over. Dette skal være utbedret av styret, men jeg er ikke kjent med status.

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Kommunen har varslet om at det kan være aktuelt å legge stopp for bybanetraseen til åsane ved ladegårdsgaten.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Lyskilder i stue, garderobe og på soverom styres av PhillipsHue. Kan også styres med originale dimmere/brytere. Sprekker i maling på tilsetninger enkelte steder.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 80960498

Egenerklæringsskjema

Name

Småbrekke, Olav

Date

2026-02-03

Identification



bankID Småbrekke, Olav



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Småbrekke, Olav

03/02-2026
21:01:43

BANKID

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Spesifikk del

Selskap:
 Adresse: Arbeiderboligen 12
 Oppdr.nr: 2260017

Andelsinformasjon

Seksjonsnummer 8

Hjemmelshaver: Olav Småbrekke Fødselsdato: 220697

Heftelser:

Felleskostnader/gjeld/formue

Felleskostnader per mnd: 3165 Utestående: 0 10.02.2026

Felleskostnader inkluderer: TV/Internett (Komplett 75 med T-We fra Telenor), renhold, fellesarealer, honorar til regnskapsfører, styrehonorar, vedlikehold, strøm fellesarealer, varmtvann, felles byggforsikring.

Fordeling av felleskostnader:

Renteutgifter	Kr	<u> </u>
Avdrag	Kr	<u> </u>
Driftsutgifter	Kr	<u> </u>

Er det inngått sikringsordning mot tap av felleskostnader? Nei

Andel fellesgjeld	Kr	<u> </u>	pr. <u>31.12.2025</u>
Andel formue	Kr	<u>5976</u>	pr. <u>31.12.2025</u>
Andel fradr.berettigede utgifter	Kr	<u>0</u>	pr. <u>31.12.2025</u>

Generell del

Felles informasjon om selskapet

Långiver/ Lånenummer: _____

Lånets totale saldo: _____ pr 00.01.1900

Lånetype _____ Antall terminer årlig: _____

Årlig rentesats: _____ pr _____

Dato siste termin: _____

Er evt. fellesobligasjon tinglyst? _____

Forsikret i : Frende Skadeforsikring AS Polisenummer: 148912

Andre opplysninger

Evt. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld?

Evt. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel ifbm. byggearbeider el.:

Har mottatt varsel om arbeider i parken vedsiden av, den skal fornyes og utbedres

Praktiseres det individuell nedbetaling av fellesgjeld? Nei

Praktiseres det forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: _____

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt? Krever styregodkjenning

Gebyr(er)

Eierskiftegebyr	Kr <u>6215</u>
Utllysning av forskjøpsrett	Kr <u>3108</u>
Innhenting av opplysninger	Kr <u>3108</u>
Pantenotering	Kr <u></u>

Alle priser er inklusive MVA.

Faktura på gebyr utstedes av Økonomihuset AS og sendes på epost til megler.

Styrelederens kontaktinfo

Navn	<u>Olav Småbrekke</u>
Adresse	<u>Arbeiderboligen 12, 5031 Bergen</u>
Telefon	<u></u>
E-post	<u>olavsm97@hotmail.no</u>

Dato/Sted : 10.02.2026 00:00 /Bergen

VEDTEKTER

SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET ARBEIDERBOLIGEN [*], GNR 167, BNR 1729 I BERGEN KOMMUNE

INNHold:

- 1 Eierseksjonene
- 2 Sameiernes bruksrett
- 3 Vedlikehold
- 4 Rettslig rådgighet
- 5 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter
- 6 Sameiernes ansvar utad
- 7 Sameiermøtet
 - 7.1 Sameiermøtets myndighet
 - 7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet
 - 7.3 Møte
 - 7.4 Innkalling til møte
 - 7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle
 - 7.6 Møteledelse. Protokoll
- 8 Styret
 - 8.1 Valg av styre
 - 8.2 Styremøter
 - 8.3 Styrets oppgaver
 - 8.4 Styrets beslutningsmyndighet
- 9 Forretningsfører
- 10 Inhabilitet
- 11 Hvem som kan forplikte sameiet utad
- 12 Mindretallsvern
- 13 Regnskap
- 14 Revisjon
- 15 Panterett for sameiernes forpliktelser
- 16 Bygningsmessige arbeider
- 17 Pålegg om salg og krav om fravikelse
- 18 Eierseksjonsloven

1 EIERSEKSJONENE

Sameiet består av 9 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner. Seksjonene har følgende sameiebrøk:

Seksjon 1: 50/500

Seksjon 2: 45/500

Seksjon 3: 55/500

Seksjon 4:	40/500
Seksjon 5:	55/500
Seksjon 6:	55/500
Seksjon 7:	40/500
Seksjon 8:	60/500
Seksjon 9:	100/500

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

2 SAMEIERNES BRUKSRETT

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

En enkelt eller flere sameiere kan i medhold av eierseksjonsloven § 19 gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Det skal ikke svares vederlag for bruken. Eneretten opphører når den fastsatte perioden for enerett utløper.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer og inngangsdør(er).

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

4 RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

5 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke gjelder bruksenhetene. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

6 SAMEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7 SAMEIERMØTET

7.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Stemmene regnes etter sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og
- h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7.3 Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlemm eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8 STYRET

8.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

8.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 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 vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutningsom ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

10 INHABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 15.

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

11 HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

12 MINDRETALLSVERN

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

13 REGNSKAP

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

14 REVISJON

Regnskapet skal revideres av en person valgt av sameiermøtet. For øvrig kan sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

15 PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

16 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utsifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan [for den enkelte bygning] og etter forutgående godkjenning fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

17 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

18 EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

HUSORDENSREGLER

HUS ORDENS REGLER

SAMEIET ARBEIDERBOLIGEN 12 – 5031 BERGEN

Husordensregler vedtatt på årsmøtet i sameiet Arbeiderboligen 12, 17. mars 2016.

Husordensreglene er til for å sikre beboerne orden, ro og hygge, og sørge for at leilighetene ikke blir brukt slik at det sjenerer andre. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

Eiendommen eies av beboerne. Det er derfor i egen interesse at alle behandler fellesrom og ytre anlegg på en slik måte at vedlikeholds-utgiftene holdes lavest mulig.

I Alminnelige ordensregler

1. Gatedøren skal alltid holdes låst.
2. Installasjoner/inngrep på fellesareal må godkjennes av styret.
3. Markiser, skilter, flaggstenger, blomsterkasser o.l. må ikke settes opp uten styrets godkjenning. Det er ikke tillatt å feste blomsterkasser på utsiden av balkongene.
4. Vanning av blomsterkasser på altanen må skje slik at de underliggende altaner ikke blir sjenert av vanddrypp.
5. Opphold og lek i trappeganger er ikke tillatt.

II Regler om ro og orden i leilighetene

1. I alminnelighet skal det være ro i huset etter kl. 23.00.
2. Ved spesielle anledninger som festkvelder o.l. skal naboer som kan tenkes å bli forstyrret, varsles på forhånd. Varselet skal inneholde opplysninger om tidspunkt og hvor lenge man planlegger å holde på. Varselet bør gis så tidlig som mulig.
3. Arbeid som medfører bankelyder må ikke foregå på søn- og helligdager, eller den tid det ellers skal være ro i huset. Det skal videre være ro i huset fra lørdag kl. 18.00 til mandag kl. 07.30 (Boring, hamring, støyende oppussingsarbeid kan ikke utføres.) Vær spesielt oppmerksom på at bankelyder lett forplanter seg i huset og virker forstyrrende.
4. Husdyr aksepteres, men skal godkjennes av styret.

III Generelt

1. Beboerne har plikt å delta i drift og vedlikehold av fellesområdene. Styret kan sette opp lister for gjennomføring av dette.

.

2. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, oppslag eller på annen måte, skal gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser

3. Det er styrets plikt å påse at husordensreglene blir fulgt. Likeså har styret plikt til å påtale eventuelle forsømmelser eller misbruk.

IV Dugnad

1. De som ikke kan møte på heldagsdugnad, når det innkalles, må betale kr 500 til Sameiet Arbeiderboligen 12. Dette kan erstattes med dugnadsarbeid en annen dag, dersom dugnadsdagen ikke passer, og dette avtales med et av styrets medlemmer.

Disse reglene gjelder til årsmøtet bestemmer annerledes.

Protokoll fra årsmøte i eierseksjonssameiet Arbeiderboligen 12, den 12. juni kl. 18:00, avholdt digitalt på teams.

Til stede: Olav Småbrekke, Elisabeth Øynes ved fullmakt til Karl Otto Nesdal, Ina Wallace, Øivind Christensen, Aimee Aurdal.

Ikke til stede: Sathie Govender, Louise Stavseng, Espen Klanderud, Ole Vegard Hage.

Annet: Sathie Govender har inngitt forhåndsstemme i forbindelse med pkt. 5: Stemme til Elisabeth Øynes som styremedlem.

1. Godkjenning av innkalling og saksliste

- Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner innkalling og saksliste.
- Enstemmig vedtatt.

2. Valg av møteleder

- Forslag til vedtak: Styreleder som møteleder.
- Enstemmig vedtatt.

3. Valg av sameiere til å underskrive protokoll

- Forslag til vedtak: Styret underskriver protokollen.
- Vedtak: Styret (Olav Småbrekke, Ina Wallace og Øivind Christensen) og Aimee Aurdal underskriver protokoll. Enstemmig vedtatt.

4. Valg av ny styreleder

- Olav Småbrekke trer av som styreleder.
- Elisabeth Øynes stiller som styreleder.
- Enstemmig vedtatt.

5. Valg av to nye styremedlemmer

- Øivind Christensen trer av som styremedlem.
- Ina Wallace trer av som styremedlem.

Årsmøtet har ikke valgt inn to nye kandidater da ingen melder seg som styremedlem.

6. (Alternativt) Eksternt styre

- Forslag til vedtak: Dersom årsmøtet ikke velger styre med en styreleder og to styremedlemmer, som sameiet etter eierseksjonsloven § 54 er forpliktet til å ha, engasjerer årsmøtet eksternt styre.
- Vedtak: Årsmøtet gir Elisabeth Øynes fullmakt til å engasjere to styremedlemmer eksternt, eventuelt internt. Enstemmig vedtatt.

5. Behandle og godkjenne regnskap for 2024

- Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner regnskapet 2024.
- Enstemmig vedtatt.

6. Behandle og godkjenne budsjett for 2025

- Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner budsjett for 2025.
- Enstemmig vedtatt.

Innmeldte saker

Seksjonseier Elisabeth Øynes har bedt styret orientere for følgende punkter:

Til pkt. 6 Budsjett 2025

Styret foreslår en 15% husleieøkning for framtidig vedlikehold. Jeg ber om at styret legger frem en vedlikeholdsplan med begrunnelse for denne økningen. Det bemerkes i denne sammenheng følgende:

- Det er observert en flokk med flaggermus mellom trepanel og betongvegg i øvre del av bygningen. Årsmøtet ber styret innarbeide i budsjettet og iverksette tiltak som hindrer flaggermus i å reetablere bol/ reir her igjen med de skader og kostnader som dette vil medføre
- Ytre vedlikehold av vinduer er ihht. vedtektene pkt. 3 den enkelte sameiers ansvar (ingen kostnad for sameiet)
- Styret bes vurdere om Inngangsport kan fjernes (ingen kostnad for sameiet) alternativt vurdere ny port med kode og fjernstyrt lås som ivaretar sikkerhet og tilgang for gjester/ vareleveranse.

Avtroppende styre orienterer :

Når det gjelder anmodning om dokumentert vedlikeholdsplan:

- Årsmøtet har tidligere vedtatt at sameiet skal ha et vedlikeholdsfond til forefallende vedlikeholdsarbeid. Ved å øke felleskostnadene forholder styret seg lojalt til årsmøtets vedtak om vedlikeholdsfond, som dessuten ikke forplikter styret til å dokumentere ethvert behov for vedlikeholdsarbeid. Estimert overskudd uten økning i felleskostnadene var om lag 7.000. Dette gir ikke tilstrekkelig oppsparing i lys av at sameiet skal ha vedlikeholdsfond.

Når det gjelder observasjon av flaggermus med tilhørende krav om at skadedyrsbekjempning budsjettføres:

- Styret har på dette tidspunkt ikke innhentet pristilbud for utbedring av flaggermus under kledning, og har dermed ikke et budsjetteringsgrunnlag for denne posten. Årsmøtet er gjort oppmerksom på forholdet og at det bør utbedres.

Når det gjelder ytre vedlikehold av vinduer:

- Det er riktig at ytre vedlikehold av vinduer er den enkelte seksjonseiers ansvar. Den enkeltes vedlikeholdsplikt omfatter imidlertid ikke utskifting - dette ansvaret hviler på sameiet i fellesskap, jf. eierseksjonsloven § 32 femte ledd.
- Vedtektene er likevel ikke til hinder for at årsmøtet gjennom vedtaksform blir enige om felles ytre vedlikehold.

Når det gjelder inngangsport:

- Det er i dag avholdt befaring med entreprenør Laksevåg gruppen for å gjenopprette porten slik den stod. Avtroppende styre har avtalt at kostnadene knyttet til tilbakeføring av porten, slik den stod før den falt sammen, deles med Sameiet Ladegårdsgaten 19.

Til Pkt.5 og 6 - Regnskap 2024 og Budsjett 2025

- Styret bes redegjøre for hva konto 6420 Leie av Datasystemer og konto 7770 Bank og kortgebyrer gjelder.
- Hvor er innkrevd dugnadsavgift ført i regnskapet ?
- Styret bes fremlegge sameiets saldobalanse for 2024 med oversikt over gjeld, eiendeler og egenkapital for årsmøtet

Styret bes etter gjennomgang av ovennevnte forhold vurdere om den foreslåtte økningen av fellesutgiftene med 15% er nødvendig i år, om denne eventuelt kan reduseres, og fremlegge konklusjon med revidert forslag for årsmøtet.

Avtroppende styre orienterer :

Når det gjelder konto 6420 og konto 7770:

- Regnskapsfører (Økonomihuset AS) er forelagt spørsmålet og har gitt følgende tilbakemelding:
 - "Konto **6420** gjelder kostnader knyttet til PowerOffice. Beløpene kan variere noe fra måned til måned, avhengig av antall bilag og om det har vært lønnskjøring, for eksempel ved utbetaling av styrehonorar. Konto **7770** dekker bankgebyrer. Det trekkes et fast månedlig beløp på kr 290 for abonnement, i tillegg til kr 100 for OCR-gebyr og enkelte mindre gebyrer fra banken."

Når det gjelder budsjettføring av innkrevd dugnadsavgift:

- Den aktuelle posten er ikke regnskapsført. Innkreving av dugnadsavgift er varslet til forretningsfører som har krevd inn avgiften på den enkeltes felleskost-faktura.

Når det gjelder anmodning om å fremlegge årsrapport for 2024:

- Årsrapporten er sendt samtlige seksjonseiere per e-post 8. juni.

Når det gjelder anmodning om å revidere vedtatt husleieøkning:

- På bakgrunn av budsjettgjennomgangen kan styret ikke se at det er økonomisk forsvarlig å revidere vedtatt husleieøkning.

Til konto 6840 Kabel TV/ Internett

Det vises til Vedtektenes pkt. 5 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter:

"Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke gjelder bruksenhetene. Felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøken"

Dette innebærer at kostnadene for Kabel TV / Internett til den enkelte sameier skal fordeles med 1/9 pr. bruksenhet og ikke iht. sameiebrøken.

Styret bes korrigere budsjett slik at utgiftene til TV og internett fordeles iht. ovennevnte.

Styrets orientering:

- Budsjettets fordeling av kostnader til tv og internett er i samsvar med det som skisseres ovenfor, noe som fremgår av budsjettets ark 2 "husleie".

-

Annet:

Orienteringssak fra Karl Otto Nesdal:

- Dersom bod som grenser til sameiets bygg (ikke den som står mellom husets bygg og ladegårdsgaten 19) er oppført ulovlig, bør dette tas tak i og meldes til bygningsmyndighetene for å avklare eventuell lovlighet og hvordan sameiets kjennskap til brannfare påvirker sameiets forsikring.

Sameiet Arbeiderboligen 12

2024

økonomi♦huset

Resultatregnskap

Sameiet Arbeiderboligen 12

	Note	2024	2023
Andre driftsinntekter		273 532	238 856
Sum driftsinntekter	1	273 532	238 856
Lønnskostnad	2	17 115	17 115
Juridisk/økonomisk bistand	3	25 204	23 725
Annen driftskostnad	4	245 978	178 298
Sum driftskostnader		288 297	219 138
Driftsresultat		-14 765	19 718
Annen renteinntekt		234	166
Sum finansinntekter		234	166
Annen rentekostnad		1 741	0
Sum finanskostnader		1 741	0
Sum netto finansposter		-1 507	166
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 272	19 884
Ordinært resultat		-16 272	19 884
Årsresultat	5	-16 272	19 884

Balanse

Sameiet Arbeiderboligen 12

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	-7 123
Andre fordringer		12 896	20 289
Sum fordringer	6	12 896	13 166
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		71 687	81 184
Sum omløpsmidler		84 582	94 350
Sum eiendeler		84 582	94 350

Balanse

Sameiet Arbeiderboligen 12

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		45 173	61 445
Sum opptjent egenkapital		45 173	61 445
Sum egenkapital		45 173	61 445
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		901	11 675
Skyldige offentlige avgifter		2 115	2 115
Annen kortsiktig gjeld		36 393	19 115
Sum kortsiktig gjeld		39 409	32 905
Sum gjeld		39 409	32 905
Sum egenkapital og gjeld		84 582	94 350

Bergen, 14.03.2025
Sameiet Arbeiderboligen 12

Olav Småbrekke
Styrets leder

Ina Sørø Wallace
Styremedlem

Øivind Oland Christensen
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note 2 Lønnskostnader

	Årets	Fjorårets
Godtgjørelse til styre- og	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
Lønnskostnader	17 115	17 115

Antall årsverk i regnskapet: 0

Sameiet har ikke ansatte. Det er kun utbetalt styrehonorar.

Note 3 Honorar juss-økon

	Årets	Fjorårets
Revisjons- og regnskapshonorar	25 204	23 725
Juridisk/økonomisk bistand	25 204	23 725

Note 4 Andre kostnader

	Årets	Fjorårets
Strøm	40 406	37 005
Renhold	27 084	24 376
Leie datasystemer	9 622	8 421
Rep. og vedlikehold bygninger	63 487	1 799
Reparasjon og vedlikehold utstyr	5 188	13 313
Reparasjon og vedlikehold annet	10 435	8 780
Kabel TV/Internett	64 208	59 489
Forsikringspremie	19 539	20 707
Øres avrunding	12	4
Bank og kortgebyrer	5 126	4 404
Annen kostnad	873	0
Annen driftskostnad	245 978	178 298

Note 5 Disponible midler

	Årets	Fjorårets
Disponible midler pr 01.01	61 445	41 561
+ Periodens resultat	-16 272	19 884
= Disponible midler pr 31.12	45 173	61 445
 <i>Kontrollsum</i>	 <i>45 173</i>	 <i>61 445</i>

Note 6 Lån/sikkerhet ledende

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v



Adresse

Arbeiderboligen 12, 5031 BERGEN

Dato for energimerking

06.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256942

Bygningskategori

Boligblokker

Byggsnummer

25188810

Gårdsnummer

167

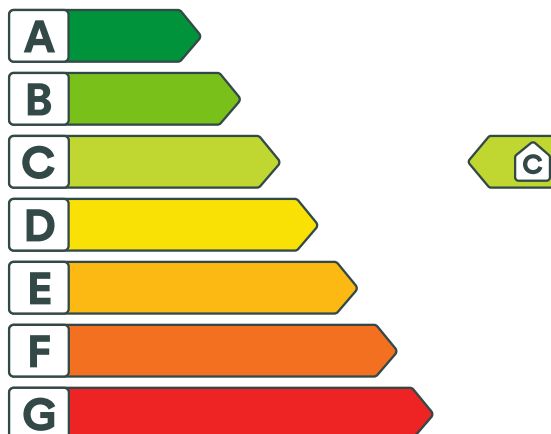
Bruksnummer

1729

Seksjonsnummer

8

Bruksenhetsnummer

H0301


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2011

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

59,0 m²

Oppvarmet bruksareal

59,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

113,07 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

110,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år

6 537 kWh



Arbeiderboligen 12, 5031 BERGEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Arbeiderboligen 12, 5031 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>