



Borgermester Platous gate 10,
5008 BERGEN

Prisantydning: kr 3 690 000,-

 Eiendomsmegler
Norge



Flott 3-roms med svært sentral beliggenhet på Nygårdshøyden. Betydelig oppgradert i 2025. Nær UiB.

Adresse

Borgermester Platous gate 10, 5008 BERGEN

Område

Sentrum

Prisantydning

kr 3 690 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 45 m²

BRA Total: 45 m²

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1909

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 131.9 m²

Fellesgjeld: kr 294 118,-

Omkostninger: kr 9 890,-

Totalpris: kr 3 994 008,-

Kommunale avgifter: kr 8 683,- per år

Fellesutgifter: kr 3 701,- pr. mnd.

 Eiendomsmegler
Norge

Børge Systad
Eiendomsmegler MNEF

Tlf.: 90 67 60 77
borge.systad@emvest.no

Eiendomsmegler Norge, avd. Fana
Laguneveien 1,
5239 RÅDAL
91 50 55 60



Borgermester Platous gate 10

Eiendomsmegler Norge har gleden av å presentere denne flotte 3-roms leiligheten i Borgermester Platous gate 10!

Leiligheten holder god standard på innredninger/overflater og har nylig vært gjenstand for betydelig oppgradering. Bl.a. nytt kjøkken med integrerte hvitevarer, flott 1-stavs eikeparkett, to nye Frekhaug 6-rams vinduer og nymalte overflater i alle rom.

Eiendommen har en flott plassering i Borgermester Platous gate - en sentral og særdeles attraktiv gate i Bergen sentrum. Herfra er det kun få minutters gange til alle fasiliteter og servicetilbud som sentrum har å by på. Nabo til Realfagbygget og kort gangavstand til andre UiB-fakulteter og Bl.

OM EIENDOMMEN**Eiendommens betegnelse**

Gnr. 164, bnr. 1348 i Bergen kommune. Andelsnr. 2 i Borgermester Platous gt. 10 Borettslag med orgnr. 936332226

Innhold

Leiligheten ligger i høy 1. etasje og inneholder følgende:

- Entrè, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Tilhørende liten bod på loft med ca. 4 m² gulvareal (skråtak og umåleverdig areal). Tilkomst til bod har ikke full ståhøyde.

Borettslaget disponerer en felles sykkelbod ved inngangspartiet.

Standard

Leiligheten holder normalt god standard på innredninger/overflater og har nylig vært gjenstand for mye overflateoppussing. Bl.a. nytt kjøkken med integrerte hvitevarer, flott 1-stavs eikeparkett og nymalte veggflater.

Badet er helfliset og ble i følge eier oppusset i ca. 2005. Sluk og fliser i dusjsone ble skiftet i 2025, samt nye dusjvegger/dusjarmatur, vifte, speil og nedfelt servant.

Flere nyere vinduer i leiligheten.

Oppsummering fra selgers egenerklæring:

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Beskriv feilen og omfanget
En liten lekkasje fra bad.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Årstall: 2025

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Faglært murer la nye fliser i dusj og ny sluk.

Hvilket firma utførte jobben?
VVS Paradis, Fag-Gruppen AS
Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Årstall: 2022.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Bakvegg pusset og malt

Hvilket firma utførte jobben?
Handyman24 AS, Østensen kobber- og blikkenslagermester,
Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Årstall: 2025.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Kontroll av elektriske anlegg, ny baderomsspeil installert

Hvilket firma utførte jobben?
EV Soft AS
Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Årstall: 2016

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nye innvendige rør.

Hvilket firma utførte jobben?
Vest-Rør AS
Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Rotte for 10 år siden kom inn i vegg mot grunnmur.

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Kun utvendig mugg som følge av manglende lufting i sokkelleiligheten som er utbedret

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Årstall: 2004

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:
Sokkeletasjen ble omgjort og godkjent til bolig

Hvilket firma utførte jobben?
Abora Prosjekt AS, Rørleggeriet AS, Murmester Åstvedt AS
Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
Ja.

Se fullstendig skjema vedlagt i salgsoppgaven.

Areal

BRA - i: 45 m²
BRA totalt: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 45 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Entre 2,49 m², gang 4 m², stue/kjøkken 14,70 m², soverom 8,92 m², soverom 6,84 m², bad 4,49 m².

Areal er oppmålt på stedet med laser. Tilhørende bod på loft ca. 4 m² gulvareal (vanskelig tilkomst).

Byggemåte og tilstandsrapport

Opplysninger hentet fra tilstandsrapport:

Taktekkingen er av skifertakstein. Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert men enkelt beskrevet.

Yttervegger er murt hulmur, utvendig malt og pusset.

Baksiden malt i 2022, og fronten malt i 2016.

Seksjonens fasade er nymalt. Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

1 stk pvc vinduer med 2 lags glass mot bakplass. 2 stk nye Frekhaug vinduer ned 3-lags glass 2025

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

For rapporter som gjelder leilighet i et andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsakelig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold anses å være del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Sammendraget under er hentet fra rapport fra bygningssakkyndig og viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2), tilstandsgrad 3 (TG 3) eller tilstandsgrad ikke undersøkt (TG IU). Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

TG 0: Ingen avvik

TG 1: Mindre avvik

TG 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG 3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Bygningsdel ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er avvik:

Det er litt nivå forskjell på gulvene.

Innvendig - Radon

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig - Pipe og ildsted

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

Overflater vegger og himling

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Hull i vegger etter tidligere innfesting som er fuget med silikon. Det er skiftet noen fliser som ikke er lik til eksisterende. Noen små sår og små sprekker i flis på vegg.

Overflater Gulv, bad.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet utenfor dusj sone er nesten flatt. Den ekstra sluken (ved vaskemaskin) vil hjelpe avrenning.

Sluk, membran og tettesjikt

membranløsningen.

Det er lagt ny membran ved sluk/dusj sone, dette er ikke en full god løsning vedrørende skjøting av membran, her må det fremlegges dokumentasjon at løsning er utført etter Sintefs anbefalinger.

Tilleggsinformasjon fra selger; "Slik dokumentasjon foreligger fra utførende selskap, Faggruppen Vest AS som har fulgt Sintefs beskrivelse for legging av membran og skjøter forseglest med mansjetter for rør og sluk".

Vannledninger

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

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Hvitevarer som står på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

Diverse

Selger opplyser at det har forekommet litt fukt fra loftsvindu og rundt pipene, men er blitt utbedret for fire år siden. Skifertaket er ikke omtekket. Ingen konkrete planer på kort sikt, men taket kan bli lagt om på lengre sikt.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Leiligheten har en flott plassering i Borgermester Platous gate - en sentral og særdeles attraktiv gate i Bergen sentrum. Herfra er det kun få minutters gange til alle fasiliteter og servicetilbud som sentrum har å by på.

Nærområdet er svært trivelig, med et rikt utvalg av kaféer, restauranter, butikker og kulturtilbud. Nærmeste dagligvareforretning er Bunnpris Nygårdsgaten (post i butikk), som ligger kun et par minutters gange fra leiligheten. Bergen Storsenter med sine fasiliteter og servicetilbud ligger ca. 5 minutters gange unna, med tilknytning til Bygarasjen, Bergen Busstasjon og Jernbanestasjonen. Sentrumskjernen med Torgallmenningen som knutepunkt ligger også bare en kort spasertur unna.

For studenter er det kort vei til alle byens studiesteder. Universitetet i Bergen, Juridisk fakultet og BI Bergen ligger alle innen kort gangavstand. Høyskolen på Vestlandet ligger noen få bybanestopp unna, og det er hyppige bussavganger fra sentrum til Norges Handelshøyskole. Tilbudet av kollektivtransport i området er meget godt, med hyppige buss- og bybaneavganger fra Bystasjonen eller Nygård.

Av treningsentre ligger både NEXT Bergen, SATS Lars Hilles gate og Barry's Bootcamp i umiddelbar nærhet. Liker du deg derimot best utendørs, ligger Fjellveien og flere av de populære byfjellene kun en oppvarmingstur unna. Områdene brukes til alt fra rekreasjon til trening, og byr på meget fine naturopplevelser med et variert og spennende turterreng. Området kan ellers skilte med fine rekreasjonsområder som Muséhagen og Nygårdsparken i et ellers hektisk sentrum. Joggeturen kan tas rundt Store Lungegårdsvannet, og sommerens bading kan legges til Marineholmen Bystrand ved BI.

Tomt

131.9 m² felles eiet tomt som er bebyggt.

Adkomst

Det blir skiltet med visningsskilt fra Eiendomsmegler Norge under felles visning.

Parkering

Langs offentlig vei etter gjeldende bestemmelser.

Barnehage/Skole/Fritid

For informasjon om barnehage, skole og fritid se vedlagt nabolagsprofil.

ENERGI

Oppvarming

Varmekabler på bad.

Energi- og oppvarmingskarakter

Ved salg og utleie av boliger og bygninger skal det

legges frem en energiattest med et energimerke, jf. energimerkeforskriften. Det foreligger per dags dato ingen energiattest.

ØKONOMI

Formuesverdi primær/sekundær

Megler har ikke kunnet innhente formuesverdi på eiendommen. Dette er mest sannsynlig på grunn av at borettslaget er nyetablert.

Kommunale avgifter

Inngår i månedlige felleskostnader.

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Tilbud lånefinansiering

Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.

Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest fra opprinnelsen. Det foreligger godkjente originaltegninger fra 1910 som viser dagens leilighet. Det er noe endret planløsning (flyttet kjøkken til stue), men det er i følge selger ikke gjort søknadspåklagte endringer av bærevegg eller brudd i brannskille.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring bolig, datert 17.10.2003. Denne omhandler bruksendring til en egen leilighet i underetasjen.

Dokumenter fra byggesaksmappe kan tilsendes etter forespørsel til megler.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Hele eiendommen ligger inn under kommuneplanens arealdel 2018, planid 65270000. Arealformål er sentrumsformål, byfortettingssone.

Hensynssoner angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

Planid: 65270000. Nygårdshøyden. Dekningsgrad: 100,0 %.

Planid: 65270000. Historisk sentrum. Dekningsgrad: 100,0 %.

Hensynssoner faresone i kommuneplanen:

Planid: 65270000. Luftkvalitet - gul sone.
Dekningsgrad: 100%.

Hensynssoner gul støy i kommuneplanen:
Planid: 65270000. Helikopterstøy - Nygårdstangen -
gul sone. Dekningsgrad: 100%.

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
Planid: 65270000. Byggegrense, utb.volum,
funksjonskrav. Dekningsgrad: 100,0 %.

Kommuneplan:
Planid: 15780000. Bergenhus. Kdp sentrum.
Dekningsgrad: 100%. Arealformål er boligformål.

Restriksjonsområder i kommunedelplan:
Planid: 15780000. Krav om bebyggelsesplan.
Dekningsgrad: 100,0 %.

Kommunedelplaner under arbeid:
Planid: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA
2027. Dekningsgrad: 100%.

Planer i nærheten av eiendommen:
Planid: 64170000. BERGENHUS. GNR 164 BNR 726
MFL.,ENERGITEKNOLOGIBYGGET ALLÉGATEN 3
201338995.
Planid: 5020000. BERGENHUS. LARS HILLES GATE
28-32 3 -.
Planid: 65060000. BERGENHUS. GNR 164 BNR 948
MFL., NEDRE NYGÅRD, DELER AV KVARTAL 16C 3
201535322.
Planid: 18690000. BERGENHUS. GNR 164 BNR 860
OG 861 MFL., NYGÅRDGATEN 91 OG 93, JOHANNES
BRUNS GATE 16 3 200509837.
Planid: 66410000. BERGENHUS. GNR 164 BNR 859
MFL., LARS HILLES GATE - NYGÅRDGATEN 3
202220592.
Planid: 8200000. BERGENHUS. GNR 164, NEDRE
NYGÅRD NORD 3 190710629.
Planid: 16970000. BERGENHUS. BYBANE I BERGEN,
DELSTREKNING 2 - NYGÅRDSTANGEN - EDVARD
GRIEVS VEI 3 200208974.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
164/722 139709489-1 Ombygging. Stort frittliggende
boligbygg på 3 og 4 etg. Igangsettingstillatelse
08.11.2024 202414208.
164/719 139709470-1 Ombygging. Stort frittliggende
boligbygg på 3 og 4 etg. Rammetillatelse 21.11.2025
202513352.
164/1333 139284569-1 Påbygg Store sammenb.
boligbygg på 5 etg. el. mer Rammetillatelse 12.08.2019
201907851.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte
felleskostnader for inntil 2 G (Folketrygdens
grunnbeløp). Det vises for øvrig til vedtekter og
husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget
som er hjemmelshaver til selve eiendommen.
Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og
boret knyttet til denne.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/164/1348/3:
21.01.1913 - Dokumentnr: 902576 - Bestemmelse om
vannledn.
Rettighetshaver Fosswinckelsgt. 54 og 56
Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:1348
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2021 - Dokumentnr: 1160269 - Seksjonering
Opprettet seksjoner.

Adgang til utleie

Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår
at andelseier ikke uten samtykke fra styret i
borettslaget/aksjelaget kan overlate bruken av
boligen til andre utover det som følger av
borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6. En andelseier
som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen.
Eieren kan også leie ut hele boligen i opptil 30 døgn i
året. Med godkjenning fra styret kan andelseieren leie
ut for opptil 3 år dersom andelseieren selv eller
nærstående har bodd i boligen minst ett av de to
siste år.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom at
sokkelleilighet i bygget (egen seksjon) har lov til å
drive utleie. De har fått midlertidig dispensasjon for
korttidsutleie frem til 31.12.2026.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 701

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring, strøm på fellesareal, revisor og
regnskapsfører, kommunale avgifter, Internett, renter
på fellesgjeld, samt noe vedlikeholdskostnader
bygård.

Borettslaget er nylig stiftet og fellesgjelden er
avdragsfri ut 2026. For denne andelen estimeres
økning av felleskostnader knyttet til avdrag kr. 1 295,-/
mnd.

Andel Fellesgjeld

Kr 294 118

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Nordea.
Rente per 10.12.2025: 6,4% eff.
Type lån: Serielån, 12 terminer per år.
Første terminforfall: 15.01.2026.
Siste terminforfall: 15.12.2045.
Saldo per 10.12.2025: 2 000 000.
Andel av saldo: 294 118,-.
Lånet er avdragsfritt ut 2026.

For denne andelen estimeres økning av

felleskostnader knyttet til avdrag kr. 1 295,-/mnd.

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Borgermester Platous Gt. 10 Borettslag.
Orgnr. 936332226.

Om borettslaget

Borettslagets formål er å gi andelseierne borettsrett til egen bolig i borettslagets eiendom i Borgermester Platous gate 10 i Bergen kommune. I borettslaget er det 6 andeler. Det er knyttet én andel til hver bolig.

Eiendommen har i tillegg en sokkeletasje med separat inngang og adresse, som er en egen seksjon.

Borettslaget og sokkelleiligheten utgjør sammen et eierseksjonssameie med 7 seksjoner. Sameiebrøken for de ulike seksjonene er som følger:

- Seksjon 1 (Sokkelen): 94/400
- Seksjon 2-7 (Borettslaget): 306/400. (Den aktuelle leilighetens eierbrøk av dette er 45/306).

Sikringsordning fellesgjeld

Laget er ikke tilknyttet sikringsordning. Andelshavere kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader og dette vil kunne føre til økte felleskostnader for de øvrige andelseierne.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Dersom en andel selges, skal det meddeles styret, eller den styret utpeker, med minst 14 dagers skriftlig varsel før andelen overlates til ny eier/leietaker. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget, med unntak av juridiske personer som nevnt i burettslagslova § 4-2.

Vedtekter/husordensregler

Borettslaget er nyopprettet. Det foreligger vedtekter for borettslaget som følger vedlagt i salgsoppgaven, samt husordensregler for sameiet. Vedtekter for sameiet er under revisjon i 2026 ifm. etablering av Borettslaget.

Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget, med unntak av juridiske personer som nevnt i burettslagslova § 4-2.

Dyrehold

Krav om styregodkjennelse.

Forretningsfører

Det er pt. intern forretningsfører. Borettslagets revisor er Tallpartner AS.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 3 690 000

Fellesgjeld

Kr 294 118

Totalpris

Kr 3 994 008

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1. Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring kr. 545,-
 2. Tinglysningsgebyr pantenotering kr. 545,-
 3. Boligkjøperforsikring fra Help kr. 8 800,- (frivillig)
- Samlet utgjør omkostningene kr. 9 890,- inkl. boligkjøperforsikring fra Help.

Overtakelse

Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring på eiendommen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 700,- til kr 7 500,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig 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 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 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).

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

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen inkl. omkostninger innbetales 2 virkedager før overtagelsesdato.

Budgivning

Bud kan legges ved å fylle inn budskjema som finnes i salgsoppgaven eller ved å gå inn på nettannonsen på "gi bud knappen".

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

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Vedlegg til Salgsoppgave

1. Planskisser
2. Nabolagsprofil
3. Rapport fra takstmann
4. Selgers egenerklæringsskjema
5. Kart
6. Vedtekter Borgermester Platous gt. 10 Borettslag
7. Husordensregler Sameiet Borgermester Platous gt. 10

Meglere vederlag

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:

Fastpris: kr. 49 900,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 10 380,-
Oppgjørshonorar: kr. 6 900,-
Markedsføringspakke: kr. 15 900,-
Visningshjelp/overtakelse: kr. 2 900,- pr. stk.
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Saldoforespørsel: kr. 1 000,- pr. tinglyst heftelse.

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:

Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 240,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 1 000,-

Alle beløp er inkl. mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring

IF. Polisenummer: SP 444807.16.1.

Selger

Borgermester Platous gt. 10 Borettslag
v/styrets leder Helge Alvin Rosfjord.

Oppdragsansvarlig

Børge Systad
Eiendomsmegler MNEF
borge.systad@emvest.no
Tlf: 906 76 077

Eiendomsmegler Norge, Fana, Laguneveien 1
5239 RÅDAL
Tlf: 915 05 560
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmeglere og Eiendomsmegler Vest har slått seg
sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

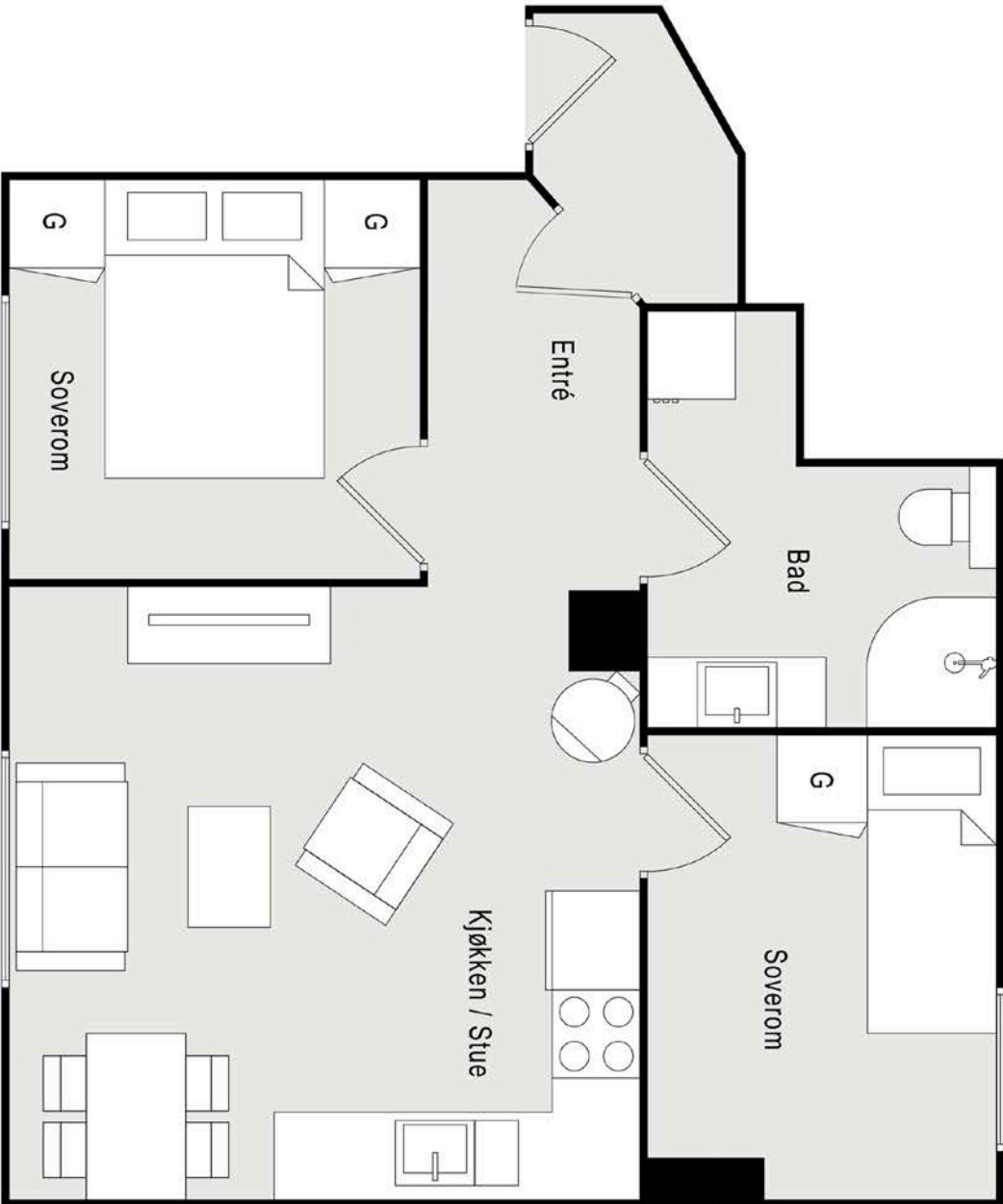
Oppdragsnummer

14250195

Salgsoppgavedato

06.01.2025

Plantegning



Fotograf Hugo Lütcherath // www.lutcherath.com/bolig

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning & avvik kan forekomme.



Flott 3-roms leilighet med super beliggenhet på Nygårdshøyden





Leiligheten har nylig vært gjenstand for betydelig oppgradering og det er satt inn nytt kjøkken i 2025!



Åpen stue-/kjøkkenløsning





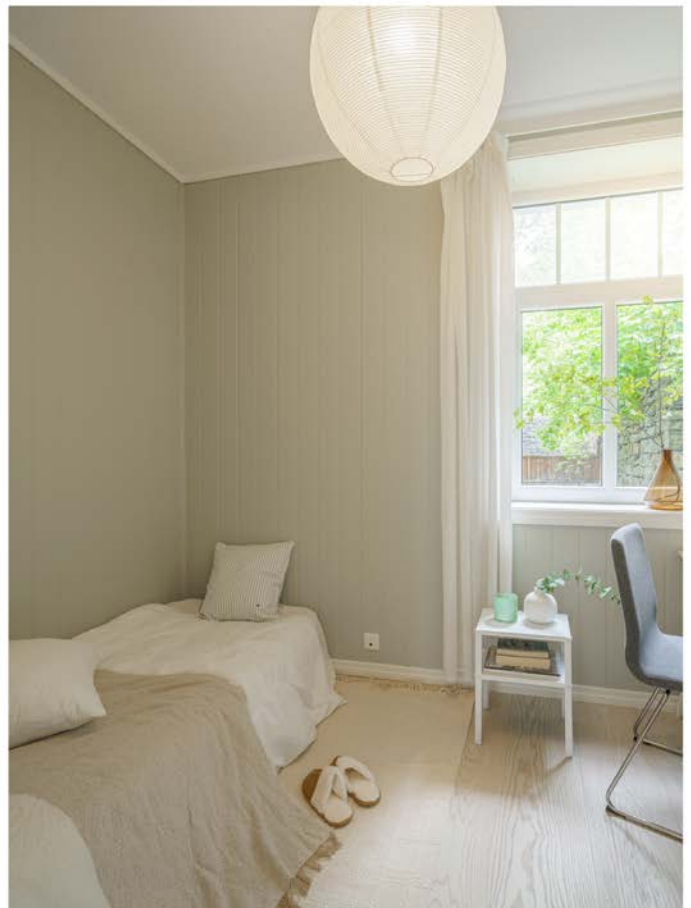
Det er integrerte hvitevarer på kjøkken



Legg merke til den flotte 1-stavs eikeparketten (2025)



Leiligheten har to soverom på hhv. 6,84 m² og 8,92 m²



Her er plass til både seng, garderobe og kontorløsning



Vegg- og takoverflater ble også malt i 2025



Moderne, pent fargevalg



Soverom 2



Flotte detaljer!





Pent, helfiset baderom med servantinnredning, speil, dusjhjørne og vegghengt toalett.



Opplegg for vaskemaskin og smart skapinnredning over vaskemaskinen



Entré/gang med spiler på vegg



Leiligheten har en flott plassering i Borgermester Platous gate - en sentral og særdeles attraktiv gate i Bergen sentrum



For studenter er det kort vei til alle byens studiesteder, nabo til Realfagbygget (bildet) og kort gangavstand til andre fakulteter til Universitetet i Bergen og BI.



Av treningsentre ligger både NEXT Bergen, SATS Lars Hilles gate og Barry's Bootcamp i umiddelbar nærhet.



Joggeturen kan tas rundt Store Lungegårdsvannet, og sommerens bading kan legges til Marineholmen Bystrand ved BI.

Tilstandsrapport

- Leilighet
- Borgermester Platous gate 10, 5008 BERGEN
- BERGEN kommune
- # gnr. 164, bnr. 1348
- # Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 27.06.2025

Oppdragsnr.: 18384-201978

Referansenummer: KA9924

Autorisert foretak: A1-TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



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

Norsk takst

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



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

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

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

A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 30 års erfaring i takserings bransjen med å utføre Næringstakster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønns rapporter

A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.

Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringsseiendommer

Rapportansvarlig

Rune Løseth

rune@a1-takst.no

977 01 401



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Bygård som er oppført i 1909 i h.h.t. Eiendomsdata.

Andels leiligheten har vanlig god stander på overflater og utstyr.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold og alle fellesarealer.

Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Leilighet - Byggeår: 1909

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Bygningsdelen er del av seksjonseierens fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert men enkelt beskrevet.

Yttervegger er murt hulmur, utvendig malt og pusset. Baksiden malt i 2022, og fronten malt i 2016.

Seksjonens fasade er nymalt.

Bygningsdelen er del av seksjonseierens fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

1 stk pvc vinduer med 2 lags glass mot bakplass.

2 stk nye Frekhaug vinduer ned 3-lags glass 2025

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Ny parkett 2025.

Veggene har malt miljøtapet, glassfiberstrie. Spile vegg

Innvendige tak har malte plater.

Alle overflater på vegg og tak er malt i 2025.

Gulvene i alle rom har nytt enstavs parkett i 2025.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt ca. 4-5 mm høydeforskjell på gulv i gang og stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe

Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt.

Formpressede hvite fyllingsdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har malte takplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er skifter fliser i dusjsone 2025.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk skiftet i 2025 i dusjsone

Fjernet tidligere fliser, og erstattet disse med ny membran, fliser og

fuger, samt ny sluk etablert.

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

Ny innredning med nytt stort speil med belysning , nedfelt servant, dusjvegger/hjørne, nytt 2025

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og platetopp. Kjøkken type Ikea

Kitchen board plater mellom skap

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det var ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv foran oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedledning ny i 2004 fra offentlig ledning frem til seksjonen.

Nye vannledninger i seksjonen fra 2015

Det er avløpsrør av plast og støpjern fra seksjonen til offentlig rør

Boligen har naturlig ventilasjon ventiler i vegger

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Dørtelefon med døråpner.

El. anlegg med automatsikringer. Skap for tele/svakstrøm.

Sikringsskap er plassert i entre.

Hele anlegget er kontrollert av elektriker i 2025

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange. Røykvarslere og pulverapparat

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

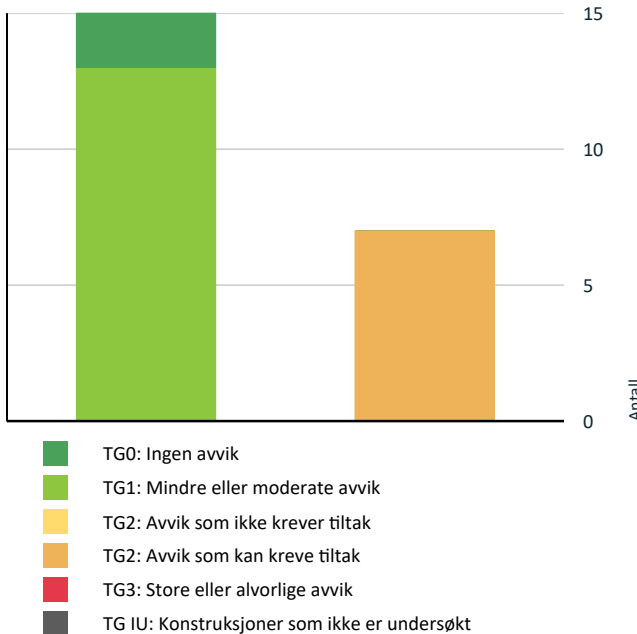
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger fremvist

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1909

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er murt hulmur, utvendig malt og pusset. Baksiden malt i 2022, og fronten malt i 2016. Seksjonens fasade er nymalt. Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
1 stk pvc vinduer med 2 lags glass mot bakplass.

2 stk nye Frekhaug vinduer ned 3-lags glass 2025

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Ny parkett 2025. Veggene har malt miljøtapet, glassfiberstri. Spile vegg Innvendige tak har malte plater.

Alle overflater på vegg og tak er malt i 2025. Gulvene i alle rom har nytt enstavs parkett i 2025.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca. 4-5 mm høydeforskjell på gulv i gang og stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er litt nivå forskjell på gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke regningsvarende å rette opp små skjevheter.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe
Skorstein er kontrollert på innside og det er ikke tegn på fukt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede hvite fyllingsdører

Årstall: 2015 Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2005 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte takplater.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Hull i vegger etter tidligere innfesting som er fuget med silikon.
Det er skiftet noen fliser som ikke er lik til eksisterende
Noen små sår og små sprekker i flis på vegg.
Utette rørgjennomføringer innvendig i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er skifter fliser i dusjsone 2025.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Gulvet utenfor dusj sone er nesten flatt,

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Den ekstra sluken vil avhjelpe avrenning .

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk skiftet i 2025 i dusjsone

Fjernet tidligere fliser, og erstattet disse med ny membran, fliser og fuger, samt ny sluk etablert.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

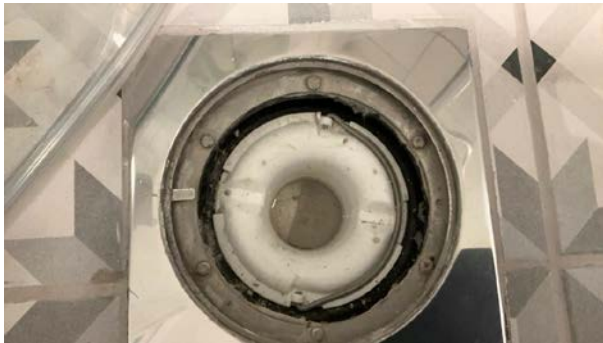
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er lagt ny membran ved sluk/dusj sone, dette er ikke en full god løsning vedrørende skjøting av membran, her må det fremlegges dokumentasjon at løsning er utført etter Sintefs anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ny innredning med nytt stort speil med belysning, nedfelt servant, dusjvegger/hjørne, nytt 2025

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkken type Ikea
Kitchen board plater mellom skap
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det var ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv foran oppvaskmaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedledning ny i 2004 fra offentlig ledning frem til seksjonen.
Nye vannledninger i seksjonen fra 2015

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpjern fra seksjonen til offentlig rør

Årstall: 2005 Kilde: Eier



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ventiler i vegger
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon med døråpner.



TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El. anlegg med automatsikringer. Skap for tele/svakstrøm.
Sikringssskap er plassert i entre.
Hele anlegget er kontrollert av elektriker i 2025

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Montering av taklamper i alle rom samt rosett på soverommene og stue.
Tilkobling av deksel og kontakter i leiligheten etter overflate oppussing.
Flytting av enkelte punkter på kjøkken. Dette gjelder til avtrekksviften og oppvaskmaskin.
Tilkobling av lys til speil på bad, samt bytte ut enkel stikkontakt på bad med ny dobbel stikkontakt ved vaskemaskin grunnet manglende plass ved siden av vask og nytt speil.

Inntak og sikringssskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år. El. anlegget med vanlig god stander.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange. Røykvarslere og pulverapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

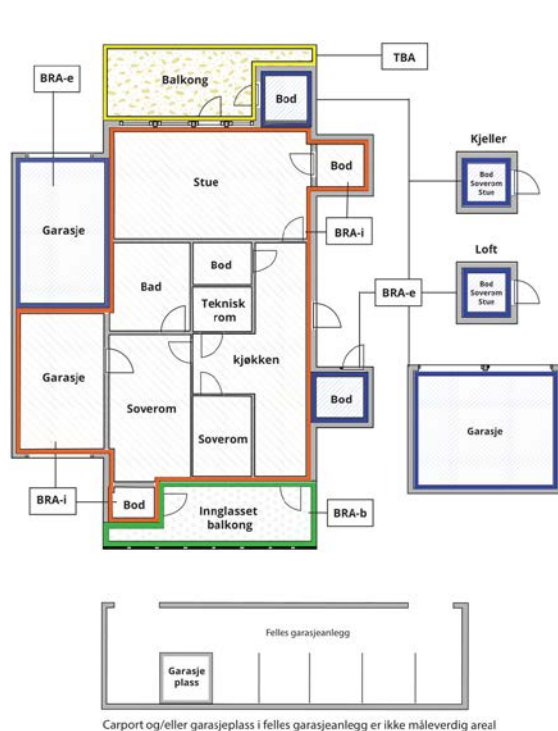
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Intern bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Ekstern bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | 45 | | | 45 | |
| SUM | 45 | | | | |
| SUM BRA | 45 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Kjøkken/stue, soverom, soverom 2, bad, entré, gang | | |

Kommentar

Entre 2,49 m², gang 4 m², stue/kjøkken 14,70 m², soverom 8,92 m², soverom 6,84 m², bad 4,49 m².

Areal er oppmålt på stedet med laser.

Tilhørende bod på loft ca. 4 m² gulvareal. vanskelig tilkomst

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger fremvist

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppgradering av overflater

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 45 | 0 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|---|------------------------|
| 16.12.2025 | Rune Løseth Borgermester Platous gate 10 B/L | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|--------------------|---|------------|
| 4601 BERGEN | 164 | 1348 | | 0 | 132 m ² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet |

Adresse

Borgermester Platous gate 10

Hjemmelshaver

Borgermester Platous gate 10 B/L

Kommentar

Tomten eies av borettslaget

Andelsobjekt

| Boligselskap | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|--------------|-----------|------------------|-------------------------------------|
| / | | | Borgermester Platous gate 10 B/L |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten/borettslaget ligger sentralt på Nygårdshøyden like ved UIB, Media City og Nygårdsparken. Tilsvarende bygård bebyggelse i område. Kort vei til alle nødvendige fasiliteter.
Bybane stopp like ved. Sone parkering i område.
Bygningen er oppført i 1909 med vanlig god standard.

Adkomstvei

Offentlig gate

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig ledningsnett via privat stikk ledning

Om tomten

Tomten er i sin helhet bebygget, og bakplassen belagt med skiferheller og er formeldt eid av Bergen kommune.

Bebyggelsen

Bygård med yttervegger i pusset mur, sperretak tekket med betongstein. Etasjeskille i trekonstruksjoner
Bygården Borgermester Platousgt 10, ble bygget i 1909 og hadde opprinnelig 6 leiligheter.
I 2003 godkjente Bergen kommune ny leilighet i 1. etasje. I 2021 ble bygården seksjonert og Sameiet består av 7 respektive bruksenheter (seksjoner).

Fellesarealer

Trappegang, utearealer, loft, felles sykkel bod ved hovedinngangsdør på ca. 5 m²,

Siste hjemmelovergang

År

2025

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---------------|-----------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring | SP444807.14.1 | Fullverdi | | |
| Kommentar Boligbygning, Boligblokk Felles forsikring i borettslaget | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------|------------|--|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 26.05.2025 | Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befaring. | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 21.09.2021 | Fremlagt | Gjennomgått | | Nei |
| Seksjonering | 20.09.2021 | Fremlagt | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 07.07.2021 | Plan | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 02.06.2025 | Eiers representant har gitt generelle opplysninger på stedet | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 02.06.2025 | Eiendomsdata | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring elektriker | 30.05.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Stiftelsesdokument Borettslaget | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Vedtakter Borettslaget | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 27.06.2025 | |
| 2 | 07.07.2025 | |
| 3 | 10.07.2025 | |
| 4 | 10.07.2025 | |
| 5 | 10.07.2025 | |
| 6 | 16.12.2025 | |
| 7 | 16.12.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten fremhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

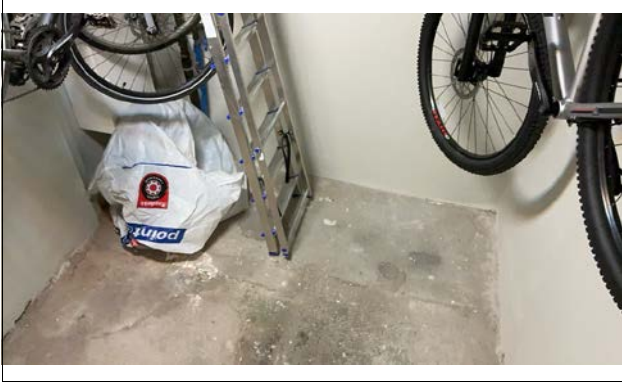
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KA9924>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Egenerklæring

Borgermester Platous gate 10, 5008 BERGEN

16 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|------------------------------|------------------------------|--------------|
| Borgermester Platous gate 10 | Borgermester Platous gate 10 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2001

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Rosfjord, Helge Alvin



Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

Beskriv feilen og omfanget

En liten lekkasje fra bad.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Faglært murer la nye fliser i dusj og ny sluk.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

VVS Paradis, Fag-Gruppen AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bakvegg pusset og malt

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Handyman24 AS, Østensen kobber- og blikkenslagermester,

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kontroll av elektriske anlegg, ny badromsspeil instalert

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EV Soft AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2016

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye innvendige rør.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vest-Rør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotte for 10 år siden kom inn i vegg mot grunnmur.

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

Kun utvendig mugg som følge av manglende lufting i sokkelleiligheten som er utbedret.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2004

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sokkeletasjen ble omgjort og godkjent til bolig.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Abora Prosjekt AS, Rørleggeriet AS, Murmester Åstvedt AS



25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Date

Rosfjord, Helge Alvin

2025-12-16

Identification

 Rosfjord, Helge Alvin



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Rosfjord, Helge Alvin

16/12-2025
18:47:16

BANKID

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Studenter
Enslige
Godt voksne

LADEPUNKT FOR EL-BIL

- Media City Bergen 4 min
- Vestlandshuset - Vestland fylkeskom... 4 min

SPORT

- Bergen maritime vid. skole Aktivitetshall 4 min 0.4 km
- Møhlenpris idrettsplass Fotball, aktivitetshall 8 min 0.6 km
- NEXT Bergen 2 min
- SATS Bergen LHG 3 min

VARER/TJENESTER

- Bergen Storsenter 9 min
- Apotek 1 Bergen Storsenter 9 min

DAGLIGVARE

- Bunnpris Nygårdsgaten 2 min
- Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 0.2 km
- Rema 1000 Lars Hilles Gate 5 min

SITAT FRA LOKALKJENT

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

OFFENTLIG TRANSPORT

- Nygård Linje 12, 13 2 min 0.2 km
- Nygård Linje 1 3 min 0.2 km
- Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40 11 min 0.9 km
- Bergen Flesland 19 min

KVALITETER



SKOLER

- St Paul skole (1-10 kl.) 9 min 0.8 km
322 elever, 27 klasser
- Møhlenpris skole (1-7 kl.) 9 min 0.8 km
296 elever, 20 klasser
- Møllebakken skole (1-10 kl.) 14 min 1.2 km
75 elever, 7 klasser
- Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 20 min 1.6 km
394 elever, 21 klasser
- Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 16 min 1.3 km
270 elever, 18 klasser
- St. Paul gymnas 5 min 0.4 km
270 elever
- Bergen maritime vgs. 5 min 0.4 km
570 elever

BARNEHAGER

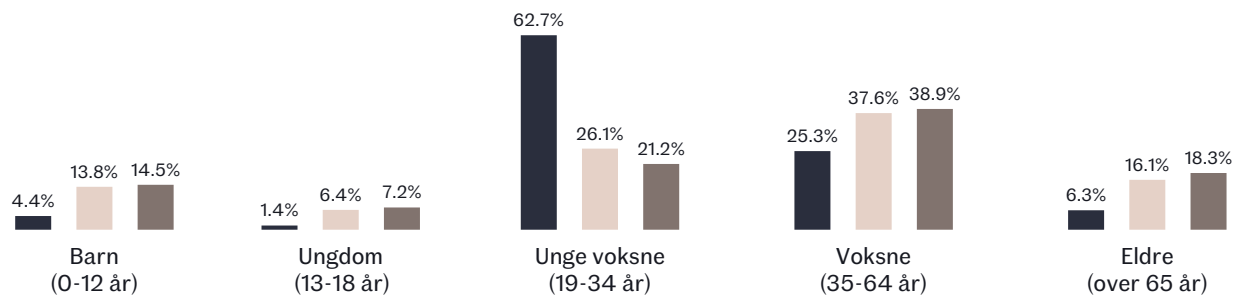
- Eventus Nøstebukten barnehage 6 min
- Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5 ... 9 min 0.8 km
68 barn
- Rosetårnet barnehage (0-5 år) 10 min 0.9 km
39 barn



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

Nabolagsprofil

BEFOLKNING



OMRÅDE

- Nygårdshøyden
- Bergen
- Norge

PERSONER

1 401
265 933
5 425 412

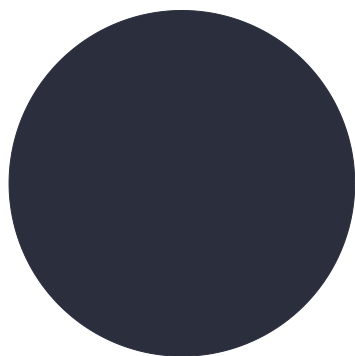
HUSHOLDNINGER

1 102
136 695
2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Gående
Egen bil

BOLIGMASSE



● Blokk

KVALITETER

Kollektivtilb
ud



Veldig bra

Shoppingutv
alg



Bra

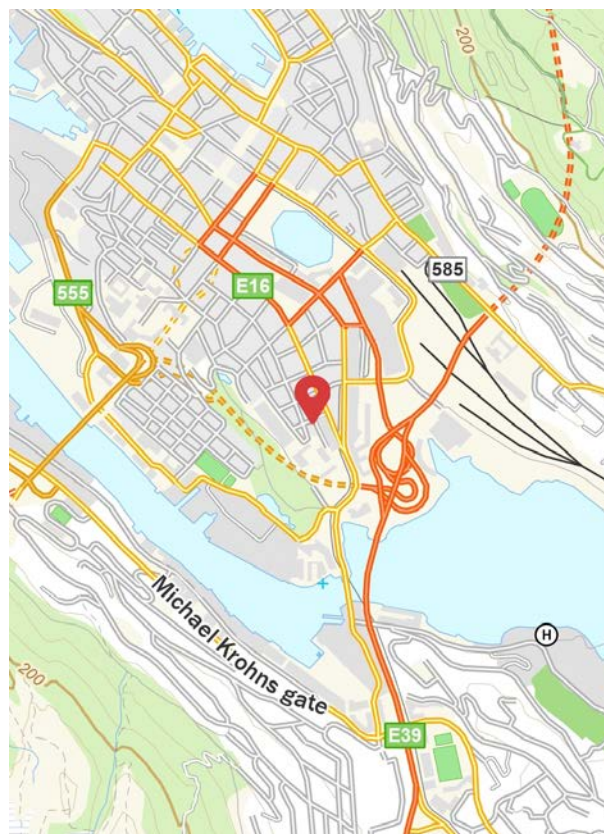
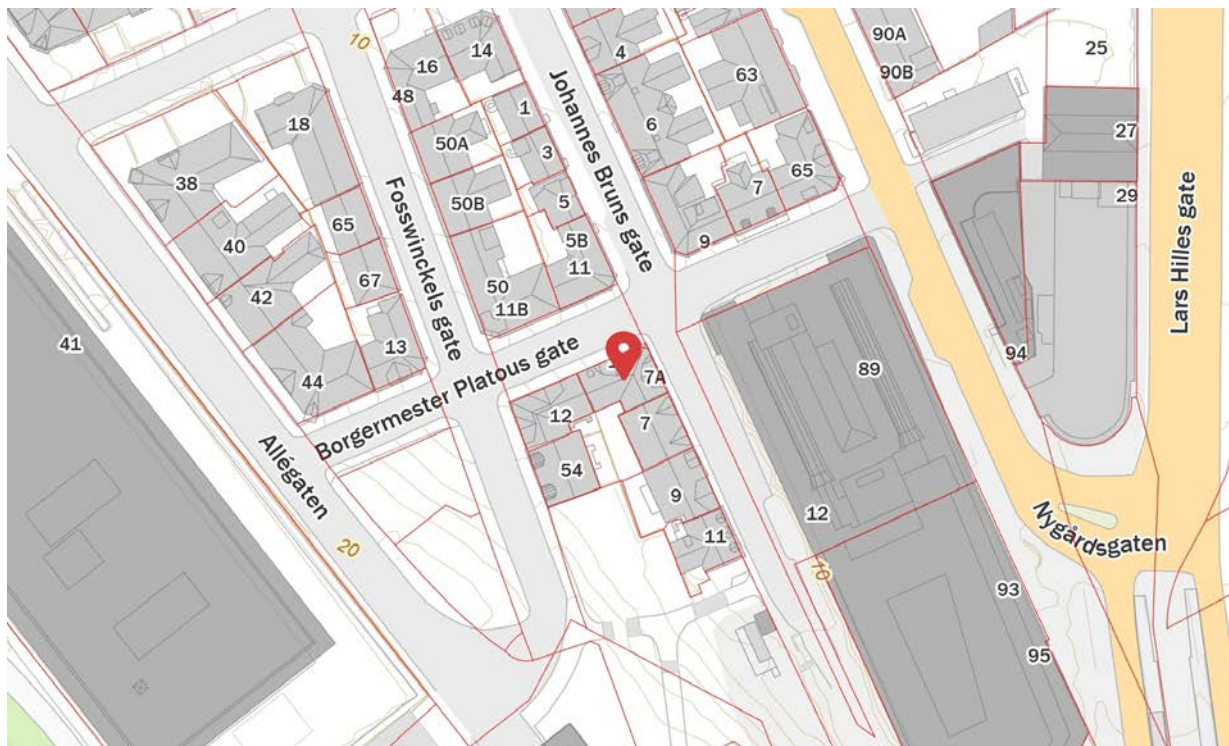
Trafikk



Lite trafikk



Nabolagsprofil



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



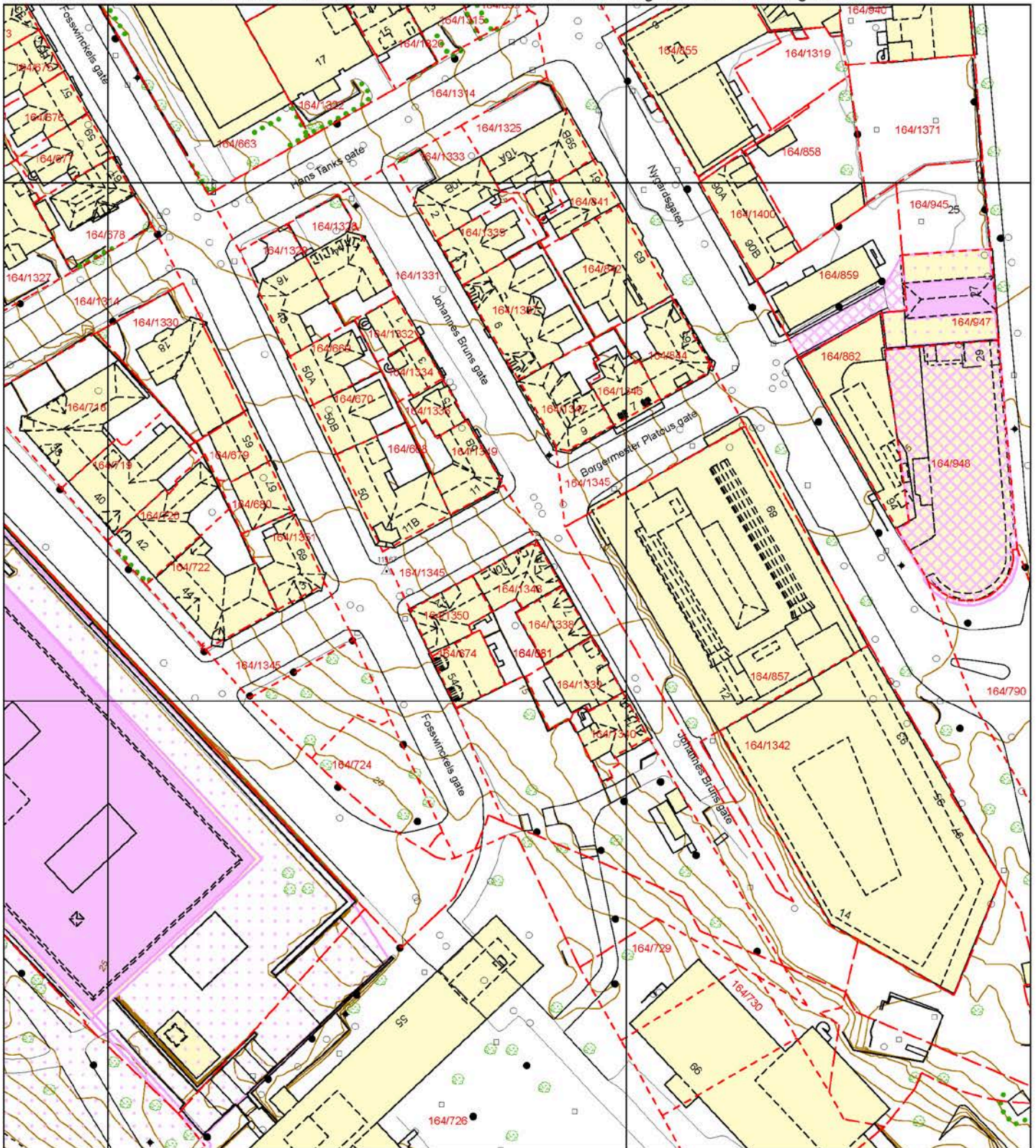
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 22.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1348/0/0
Adresse: Borgermester Platous gate 10



BERGEN
KOMMUNE



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

VEDTEKTER FOR BORGERMESTER PLATOUS GT. 10 BORETTSLAG

Vedtatt ved stiftelsen den 2. juli 2025 og revidert 18. desember 2025.

1 Navn og forretningskommune

Borettslagets navn er Borgermester Platous gt. 10 borettslag/BRL.

Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.

2 Eiendommen og borettslagets formål

Borettslagets formål er å gi andelseierne boretts til egen bolig i borettslagets eiendom i Borgermester Platous gate 10 i Bergen kommune.

Borettslaget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

3 Ansvarsbegrensning

Andelseierne er ikke ansvarlige for borettslagets gjeld overfor kreditorene.

Andelseierne har ikke plikt til å gjøre innskudd i borettslaget eller i et konkursbo utover det som følger av borettslagsloven § 3-1 om andel, § 2-10 om borettsinnskudd og § 5-19 om felleskostnader.

4 Forbud mot diskriminering

Det kan ikke stilles vilkår for å være andelseier som tar hensyn til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsuttrykk eller alder.

Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn for å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven.

5 Andeler og andelskapital

I borettslaget er det 6 andeler. Det er knyttet én andel til hver bolig.

Andelene er like store og lyder på kr. 5 000.

6 Andelseiere, eierskifte og overlating av bruken til andre

6.1 Andelseiere

Kun fysiske personer kan være andelseier, med unntak av de juridiske personene o.a. som er nevnt i borettslagsloven § 4-2.

6.2 Eierskifte

En andel kan fritt avhendes innenfor de reglene som følger av borettslagsloven og disse vedtektene. Vilkår for eierskifte kan ikke vedtektsfestes uten at det er saklig grunn til det.

Dersom en andel selges, skal det meddeles styret, eller den styret utpeker, med minst 14 dagers skriftlig varsel før andelen overlates til ny eier/leietaker. Styret kan nekte å godkjenne ny andelseier bare dersom det foreligger saklig grunn.

Dersom meldingen om at godkjenning er nektet, ikke har kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget, skal søknaden regnes som godkjent.

Ved eierskifte påløper det et eierskiftegebyr på kr 5.000, som dekker Borettslagets administrasjon av overføringen og betales av selger.

6.3 Forkjøpsrett

Andelseierne har ikke forkjøpsrett når en andel skifter eier.

6.4 Overlating av bruken til andre

En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, med unntak for følgende tilfeller:

- 1) Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate deler av boligen til andre.
- 2) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Det samme gjelder dersom andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Styret kan bare nekte å godkjenne brukeren dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

- 1) andelseieren er en juridisk person, eller
- 2) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- 3) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
- 4) det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

6.5 Søknad om godkjenning

Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av en bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

6.6 Andelseierens ansvar

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Andelseier som er en juridisk person, skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra borettslaget om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Borettslaget kan kreve skriftlig svar innen ti dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som gjelder mislighold av pliktene overfor borettslaget.

Fysisk andelseier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i vedkommende så lenge andelseieren har overlatt bruken av boligen til andre.

6.7 Bortfall av bruksrett

Alle bruksretter til boligen faller bort når andelen skifter eier.

For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av heftelser.

7 Bruken av boligene og fellesarealene

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god og forsvarlig måte. Boligen og fellesarealene må ikke brukes på en måte som er urimelig eller unødvendig til skade, ulempe eller sjenanse for andre andelseiere. Fellesarealene må heller ikke brukes på en måte som helt eller delvis hindrer andre andelseiere i å bruke dem.

En andelseier kan med godkjenning fra styret gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

En andelseier kan ikke bruke boligen til annet enn boligformål uten samtykke fra styret.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er fastsatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

En andelseier som har rett til å parkere på eiendommen til borettslaget, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

8 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal ta hånd om og bekoste innvendig vedlikehold av boligen slik at det forebygger skader på fellesarealene og andre boliger, og slik at øvrige andelseiere slipper ulemper.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som

- a) rør og ledninger
- b) inventar, utstyr og apparater
- c) tapet, gulvbelegg og vegg-, gulv- og himlingsplater
- d) skillevegger og listverk
- e) skap og benker
- f) innvendige dører med karmen

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Borettslaget kan kreve erstatning for tap som skyldes at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt jf. borettslagsloven § 5-13.

Borettslaget kan gjøre sitt krav som følge av mislighold gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet, i samme grad som krav på grunn av mislighold kan gjøres gjeldende av andelseieren eller en annen avtalepart.

Dersom andre andelseiere lider tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan de kreve erstatning av andelseieren etter borettslagsloven § 5-13 dersom ikke tapet er omfattet av borettslagets erstatningskrav jf. borettslagsloven § 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren. Ny eier av andelen er bare erstatningsansvarlig overfor borettslaget eller andre andelseiere dersom det følger av borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

9 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers forsvarlig vedlike der vedlikeholdsplikten ikke ligger på andelseierne.

Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom det skyldes mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal vedlikeholdes av borettslaget. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Andelseieren skal gi tilgang til boligen når det skal utføres arbeid som nevnt i avsnittene over, og for ettersyn av slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

En andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt jf. borettslagsloven § 5-18.

10 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bolig.

Felleskostnadene i borettslaget skal fordeles i henhold til fordelingsnøkkelen fastsatt i bygge- og finansieringsplanen: boligens bruttoareal / borettslagets totale bruttoareal (sameiebrøk).

Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

Når særlige grunner taler for det, skal enkelte kostnader deles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

Styret fastsetter hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av borettslagets felleskostnader.

11 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

Borettslaget har lovbestemt panterett på første prioritet i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

12 Generalforsamlingen

Den øverste myndigheten i sameiet utøves av generalforsamlingen.

12.1 Berammelse og innkalling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsregnskap, eventuell årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal sendes til alle andelseiere senest 8 dager før den ordinære generalforsamlingen. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to andelseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Det kan, når det er nødvendig, kalles inn til ekstraordinær generalforsamling med kortere varsel, men det må være minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Innkalling skal skje skriftlig. Også elektronisk kommunikasjon regnes som skriftlig. Innkallingen skal tydelig angi de sakene generalforsamlingen skal behandle. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet i den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen hvis styret har mottatt krav om det innen den fastsatte fristen. Hvis generalforsamlingen skal behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

12.2 Deltakere

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til andelseieren har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede på generalforsamlingen 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 andelseier kan møte ved en fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

Enhver andelseier har rett til å ta med seg en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen gir tillatelse med vanlig flertall.

12.3 Ledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være en andelseier. Under møtelederens ansvar skal det føres en protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier, som utpekes av generalforsamlingen blant dem som er til stede. Den originale protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

12.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I generalforsamlingen regnes stemmer etter antall fremmøtte andeler. Hver fremmøtt andelseier har én stemme, selv om andelseieren har flere andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en annen andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

Beslutninger på generalforsamlingen tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen.

Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen for å ta beslutning om

- a) utdeling til andelseiere jf. borettslagsloven § 3-3 andre ledd
- b) istandsetting ved ødeleggelse av mer enn halvparten av boligene etter brann eller lignende jf. borettslagsloven § 5-24 første og andre ledd
- c) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- d) å øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie
- e) avtale med en eller flere andelseiere om innløsning av andel
- f) salg eller kjøp av fast eiendom
- g) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- h) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- i) tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene
- j) å inngå avtale om forretningsførsel som er uoppsigelig for et tidsrom på opptil fem år

For å godkjenne en plan for sammenslåing eller deling av borettslag kreves det tilslutning fra minst 2/3 av alle andelseierne jf. borettslagsloven § 10-2 andre ledd og § 10-7 andre ledd.

Oppløsning av et borettslag krever vedtak på to generalforsamlinger etter hverandre med minst fire ukers mellomrom. På hver generalforsamling må minst 2/3 av andelseierne stemme for vedtaket.

12.5 Inhabilitet på generalforsamling

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om

- a) en avtale med seg selv eller nærstående
- b) sitt eget eller sin nærståendes ansvar overfor borettslaget
- d) pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-2 og 5-23

12.6 Saker som behandles i den ordinære generalforsamlingen

Det ordinære årsmøtet skal

1. behandle styrets årsberetning
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. fastsette budsjettet for kommende år
4. velge styreleder når lederen er på valg

5. velge styremedlemmer som er på valg
6. velge varamedlemmer til styret som er på valg
7. velge revisor når den tidligere revisoren skal fratre
8. behandle forslag fra styret
9. behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

13 Styret

13.1 Styrets oppgaver og myndighet

Borettslaget skal ha et styre som skal lede virksomheten i borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

For å utføre sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene må vedtas av generalforsamlingen.

13.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt av generalforsamlingen. Ved valgene anses den eller de kandidatene som oppnår flest stemmer, som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmene. I forbindelse med valgordningene fastsetter generalforsamlingen tjenestetiden for det enkelte styremedlemmet eller varamedlemmet. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem eller varamedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene må være myndige. De behøver ikke å være andelseiere eller tilhøre noen andelseiers husstand.

13.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrelederen. Hvis styrelederen ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning som innebærer en endring, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av alle de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

13.4 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller styremedlemmets nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder for forretningsfører.

13.5 Representasjon

Styret representerer borettslaget og forplikter borettslaget ved at styrets leder og et styremedlem i fellesskap skriver under.

I saker som gjelder daglig drift av borettslaget, kan forretningsføreren representere borettslaget.

14 Mindretallsvern

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi noen andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller borettslaget.

15 Forretningsfører og funksjonærer

Borettslaget skal ikke ha forretningsfører.

Styret ansetter forretningsfører dersom generalforsamlingen beslutter at borettslaget skal ha forretningsfører.

16 Regnskap og revisjon

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges frem i den ordinære generalforsamlingen.

Borettslaget skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Generalforsamlingen skal velge en eller flere revisorer og kan velge en eller flere vararevisorer.

17 Mislighold

17.1 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge andelen. Advarselen skal være skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi borettslaget rett til å kreve andelen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis andelseieren ikke etterkommer pålegget innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

Dersom andelseieren ikke har etterkommet pålegget innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter borettslagsloven § 4-8 andre ledd.

17.2 Krav om fravikelse

Hvis en andelseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller andelseiers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan borettslaget kreve fravikelse av boligen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes samtidig som det blir gitt pålegg om salg.

Husordensregler og sikring av bygget: Sameiet Borgermester Pl.gt 10

Vedtatt på styremøte 30.06.2024

1. Brannsikring.

- a. Alle trapper skal ha fri passasje (hovedinngang og mot rømningsstige bakplass). Det er to rømningsveier for alle eierseksjoner i leiegården. Eierseksjonene må ikke lagre brannfarlige væsker eller annet som medfører brannfare verken i utleieenhetene, trapp, bod eller på loft. Det må vise varsomhet ved bruk av levende lys og ikke gå fra lys når man forlater leiligheten.
- b. Alle eierseksjonene og trappeoppgangen, er utstyrt med seriekoblet brannvarslingsanlegg. Sensoren, som reagerer meget hurtig på røyk og varme, er plassert i taket i gangen i de fleste eierseksjoner (hvit stor alarm boks). Sirenen er meget sterk og ubehagelig. Når alarmen går, må alle hurtig fjerne seg fra leiligheten og bevege seg utendørs. Alarmen varsler ikke brannvesenet eller vekter.

Dersom det raskt kan konstateres at det er falsk alarm, stoppes alarmen på kontrollpanelet ved postkassene like innenfor hoveddøren. **Koden er 1-2-3-4-~~frakoble~~**. Alle eierseksjoner er utstyrt med et pulverapparat.

4. Vedlikehold/dugnad.

- a. Hver eierseksjon er ansvarlig for renhold og vedlikehold i sin egen leilighet, og i ekstern bod. TV, radio og musikkanlegg må ikke brukes på en slik måte at det forstyrrer øvrige eierseksjoner eller naboer. Det skal vises spesielt hensyn etter kl. 22.00.
- b. I vintermånedene med snø/is, krever Bergen kommune at snø og is fjernes umiddelbart fra fortau. Styret sørger for å organisere dette arbeidet og sørger for innkjøp av salt og nødvendig utstyr. Kommunen utsteder gebyr for mangelfull salting/måking og dette vil eventuelt bli belastet Sameiet.
- c. For seksjonene 2 til 7 medfører dugnadene også ukentlig trappevask etter regler fastsatt av styret.

6. Renovasjon

- a. Alt søppel skal plasseres i egen beholder satt opp av Bergen kommune. Seksjonene må holde seg orientert om renholdsverkets kildesortering.
- b. Det er ikke tillatt å sette buss/avfall ved siden av bussplass. Dette medfører ekstra avgift fra Bergen kommune, som styret i Sameiet kan kreve etterbetalt av den enkelte seksjon i spesielle tilfeller.

Bergen 30.06.2024

For styret i Sameiet Borgermester Platousgt. 10

Helge Alvin Rosfjord



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sagsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

| | |
|--|----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | 8 800Kr |
| Selveierleilighet/rekkehus: | 12 600Kr |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | 18 000Kr |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. | |

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerskjedet.

Budskjema



Eiendom:

Borgermester Platous gate 10, 5008 BERGEN. Gnr. 164, bnr. 1348, andelsnr. 2 i Borgermester Platous Gt. 10 Borettslag med orgnr. 936332226 i Bergen kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

| | |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

| | | | |
|--------------------|------|-------------|-------------------------|
| Budet gjelder til: | Dato | Klokkeslett | Ønsket overtagelsesdato |
| Evt. forbehold: | | | |

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Långiver bank | Lånefinansiering kr. |
| Navn saksbehandler bank | Egenandel kr. |
| Telefonnummer | Sum totalt kr. |

Budgiver 1

| |
|---------------------------|
| Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse |
| Postnr/-sted |
| Telefonnummer |
| E-post |

Budgiver 2

| |
|---------------------------|
| Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse |
| Postnr/-sted |
| Telefonnummer |
| E-post |

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

| | |
|-----------|-----------|
| Dato/sted | Dato/sted |
| | |

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

