



Velkommen til

Allégaten 44
5007 Bergen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Allégaten 44
5007 Bergen

Herskapeelig bygårdsdrøm på attraktive Høyden! Takhøyde, stukkatur, fiskebeinsparkett og Sigdal-kjøkken. Oppført i 24/25.

Høydepunkter:

- Oppført i 2024/2025
- Takhøyde på 2,96 meter i stue/kjøkken
- Fiskebeinsparkett i eik fra Eira Elegance
- Kjøkken fra Sigdal med benkeplate i Silestone og integrerte hvitevarer fra Blomberg og Electrolux
- Nytt bad med nye sluk, rør-i-rør og blandebatteri/dusjbatteri fra Groche
- Fliser fra Souk
- Balansert ventilasjon
- Nytt elektrisk i leiligheten
- Lave felleskostn.

Leiligheten holder sjeldent høy standard, og bør oppleves. Hjertelig velkommen!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 290 000
Omkostninger*	kr	158 340
Totalpris inkl. omk.	kr	6 448 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	1 461
BRA/BRA-I		66/66 m ²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Eierseksjon
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1901
Etasje		2
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Benjamin Wigum
Eiendomsmegler

488 88 400
benjamin.wigum@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	6 290 000
Omkostninger*	kr	158 340
Totalpris inkl. omk.	kr	6 448 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	1 461

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 157 250,-

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 158 340,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 10 600 – 13 400 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 1 461 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade, herunder balkonger
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene
- Strøm i fellesarealer
- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Bredbånd

Det gjøres oppmerksom på at sameie har vedtatt en plan for vedlikehold som iverksettes vår/sommeren 2025. Planen omfatter blant annet oppussing av gang, trapperom, samt reparasjoner av mur, tak og fasade, i tillegg til soppsanering. Omfang av arbeidet er ikke fullt ut kjent, så det kan komme endringer. Etter overtakelser overtar kjøper ansvaret for innbetalinger i henhold til eierbrøk i sameiet. Sameiet har vedtatt en innbetalingsplan for ekstraordinært vedlikehold i vår/sommer. For denne seksjonen er beløpende som følger:

- 15. juli, kr 40 500,-

- 15.august, kr 16 200,-

Vedlagt i salgsoppgaven finner du referat fra årsmøtet 19.mai. For mer informasjon gjerne ta kontakt med megler.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter

Megler har forespurt Bergen kommune om kommunale avgifter, men da leiligheten nylig er seksjonert, foreligger det per dags dato ingen oversikt over kommunale avgifter for denne seksjonen. Det må påregnes kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing.

Megler har forespurt Bergen kommune om seksjonens andel av eiendomsskatt, men ikke fått

oppgitt dette da leiligheten nylig er seksjonert. Det må påregnes eiendomsskatt for seksjonen.

Eiendomsskatten beregnes ut ifra eiendomsskattegrunnlaget. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskattegrunnlaget 70 prosent av boligverdien fra Skatteetaten/kommunal takst. I Bergen kommune er eiendomsskatten satsen 2,6 promille.

Registerbetegnelse

Gnr. 164, bnr. 722, snr. 9 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet

Sameiets formål er å ivareta sameiernes (=seksjonseiernes) felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

Forretningsfører

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven.

Areal

BRA-i: 66 m²

BRA total: 66 m²

2. etasje

BRA-i: 66 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Eierseksjon

Etasje

2

Parkering

Gateparkering.

Sameiet

Navn på sameiet: Sameiet Allégaten 44. Sameiets org.nr.: 917013446.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 356 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikringselskap

Gjensidige

Polisenummer felles forsikring 82731886

Byggeår

1901

Innhold

Entré, gang, to soverom, innvendig bod, stue/kjøkken og bad.

Standard

Leiligheten ligger fint til i byggets andre etasje, og ble oppført i 2025 med alt det medfører. Balansert ventilasjon, nye gulv belagt med fiskebeinsparkett, bad, kjøkken, og rør-i-rør.

Inngangspartiet er lyst og luftig med god plass til sko og yttertøy.

Stuen er lys og luftig med store vindusflater. Takhøyde på 2,96 gir et luftig preg og du får god plass til å innrede med både sofa- og spisegruppe. En åpen løsning mellom stue og kjøkken gir rommet et sosialt preg. Kjøkkenet er i likhet med resten av leiligheten meget lekkert med

tilhørende kjøkkenøy.

Soverommene er virkelig lekke. Soverommene måler henholdsvis 9,3 og 6,7 kvadratmeter. Fra det største soverommet har du tilgang til en innvendig bod som måler 5,3 kvadratmeter.

Badet gir virkelig den gode spafølelsen. Romslig og lekkert med varme i gulv og opplegg for vaskemaskin.

Dokumentasjon er tilgjengelig i boligmappa. Hva som er dokumentert fremgår i egenerklæringen.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG 2 | Avvik som kan kreve tiltak

Kjøkken - stue/kjøkken

Våtrom, bad - overflater gulv

Innbo og løsøre

Lamper medfølger ikke salget.

Beliggenhet

Omkranset av vakker arkitektur med nydelige utsmykninger, deilige forhager og frodige parker finner du godt voksne, barnefamilier, eldre, kjærestepar og studenter. Her bor du tilbaketrukket, men samtidig tett på Bergens pulserende folkeliv. Ta del i nabolaget og nyt den særegne atmosfæren bare Nygårdshøyden kan by på!

Hverdagshandelen tar du på Kiwi eller Rema 1000. Begge en kort spasertur fra ytterdøren. På dager hvor du ønsker å nyte en kopp kaffe eller rykende ferske bakevarer finner du Godt Brød Muséplassen en liten spasertur fra ytterdøren. Her baker dyktige bakere rykende ferske bakervarer. Et bredt utvalg av brød, boller, kaffe, sandwicher og mye mer. Bakevarene kan nytes i kafeen, på den feststemte uteserveringen eller hjemme i din egen stue!

Dersom det lokale tilbudet ikke skulle strekke til, tar du deg til sentrumskjernen på få minutter. Her finner du alt du kan forvente deg av servicetilbud og fasiliteter i Norges nest største by. Enten du vil nyte god mat, shopping eller Bergens kunst- og kulturliv er alternativene mange og gode. Grieghallen for eksempel, med sitt varierte konserttilbud året rundt, ligger kun noen steinkast nedi bakken.

Kollektivtilbudet i Bergen sentrum er meget bra med flere buss- og bybanestopp.

Fra ytterdøren er det kort vei til nærmeste barnehage, barne- og ungdomsskole, videregående, universitet og høyskole. Media City Bergen og andre større arbeidsplasser er kun en kort spasertur unna.

Nygårdsparken er et godt benyttet rekreasjonsområde for beboerne i nabolaget, og for bergensere generelt. Muséhagen og Botanisk hage, som begge eies av Universitetet i Bergen, ligger også kun en liten spasertur unna. På de fineste dagene anbefales en tur til sandstranden ved Handelshøyskolen BI eller Heit Bergen Sauna.

På dager hvor du ønsker å få pulsen til å stige er Fløyen et yndet alternativ. På toppen belønnes du med spektakulær utsikt over Bergen sentrum og innseilingen til byen. Turen kan forlenges mot

Rundemannen, Stoltzekleiven eller over Vidden med Ulriken som endestasjon.

Løypen rundt Store Lungårdsvannet er en meget populær rundløype enten med tursko eller joggesko på beina. For innendørstrening er Sats Bergen og AdO Arena to gode alternativer.

Livet i Allégaten er fint, spennende og tilrettelagt for en innholdsrik hverdag!

Se vedlagt nabolagsprofil for ytterligere informasjon.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Byggegrunn/fundamentering:

I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell. Vegger mot grunn i naturstein.

Yttervegger:

Yttervegger over grunnmur av dobbelmurt tegl med luftesjikt. Pusset og malt overflate. Innvendig påforet platekledning. Fasaden ble pusset og malt i 2017.

Tak/taktekking:

Valmtak i sperrekonstruksjon av tre med undertak av sutaksbord, tekket med papp, feder/lekter og takstein. Takkonstruksjonen er luftet via åpninger ved raft og møne. Takrenner og nedløpsrør i metall. Beslag, takhetter og gjennomføringer i metall/stål. Taktekking fra 2017.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (2,8 m²)

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

Gang (5,4 m²)

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

Soverom (9,3 m²)

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

Innvendig bod (5,3 m²)

Fiskebeinsparkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Ventilasjonsaggregat og sikringskap.

Soverom (6,7 m²)

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

Stue/kjøkken (26,3 m²)

Fiskebeinsparkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (7,5 m²)

Fliser på gulv, fliser/malte flater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast. Avløpsrør av plast/støpejern. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Balansert ventilasjon. Sikringskap med automatsikringer.

OPPVARMING

El. varmekabler på bad og i entre. Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger en ferdigattest på eiendommen datert 29.03.1962. Attesten gjelder 1 bad.

Det foreligger en ferdigattest på eiendommen datert 07.01.2002. Attesten gjelder utvidelse blokk/bygård/terrassehus.

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 27.05.2025. Attesten gjelder bruksendring bolig.

Leiligheten har midlertidig brukstillatelse. Siden tiltak i seksjon 3 og seksjon 9 ble søkt samtidig (hele 2. etasje), kan en ikke søke om ferdigattest før arbeider i seksjon 3 er ferdigstilt. Der gjenstår det montering av baderommøbler. Etter planen skal det søkes om ferdigattest før sommeren. Anskaffelse av ferdigattest er selger sitt ansvar. Selger dekker kostnader ved dette.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

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

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming
- Varmekabler på bad
- Varmekabler i entré
- Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd RØD D.

Adgang til utleie

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/styreleder om ny eier eller leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse

Sameiet krever ikke styregodkjennelse av ny eier.

Eier

Eiendomsalliansen AS

Heftelser

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

4601/164/722/9:

17.04.1914 - Dokumentnr: 900531 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:720

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:722 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1979 - Dokumentnr: 25186 - Erklæring/avtale

SAMEIEAVTALE

KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/

UTLEIER

KAN PANTSETTES

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:722 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

Sameiet skal ha panterett i hver eiers ideelle andel for dekning av nødvendige utgifter for andelen. Panteretten skal ha opptrinnsrett. Og er begrenset oppad til kr 20 000,-.

05.05.2025 - Dokumentnr: 492302 - Reseksjonering

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 9/100

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Endring av fellesareal

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler

(såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

I 2. etasje ble det høsten 2024 oppdaget ekte hussopp. Rentox AS har utført omfattende bekjempelse og levert dokumentasjon på utført arbeid i hele 2 etg. Sameiet har dokumentasjon på utført arbeid og planer for videre arbeid i tilstøtende etasjer.

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon*, kr 38 643,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300,-

Markedspakke, kr 18 900,-

Oppgjørshonorar**, kr 7 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3712,-

Totalt, kr 86 900,-

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Patrick Bang den 02.06.2025.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbruker kjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste

eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Benjamin Wigum

EiendomsMegler

Telefon: 488 88 400

E-post: benjamin.wigum@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken

Postboks 433 Marken

5832 BERGEN

Org. nr. 958427700

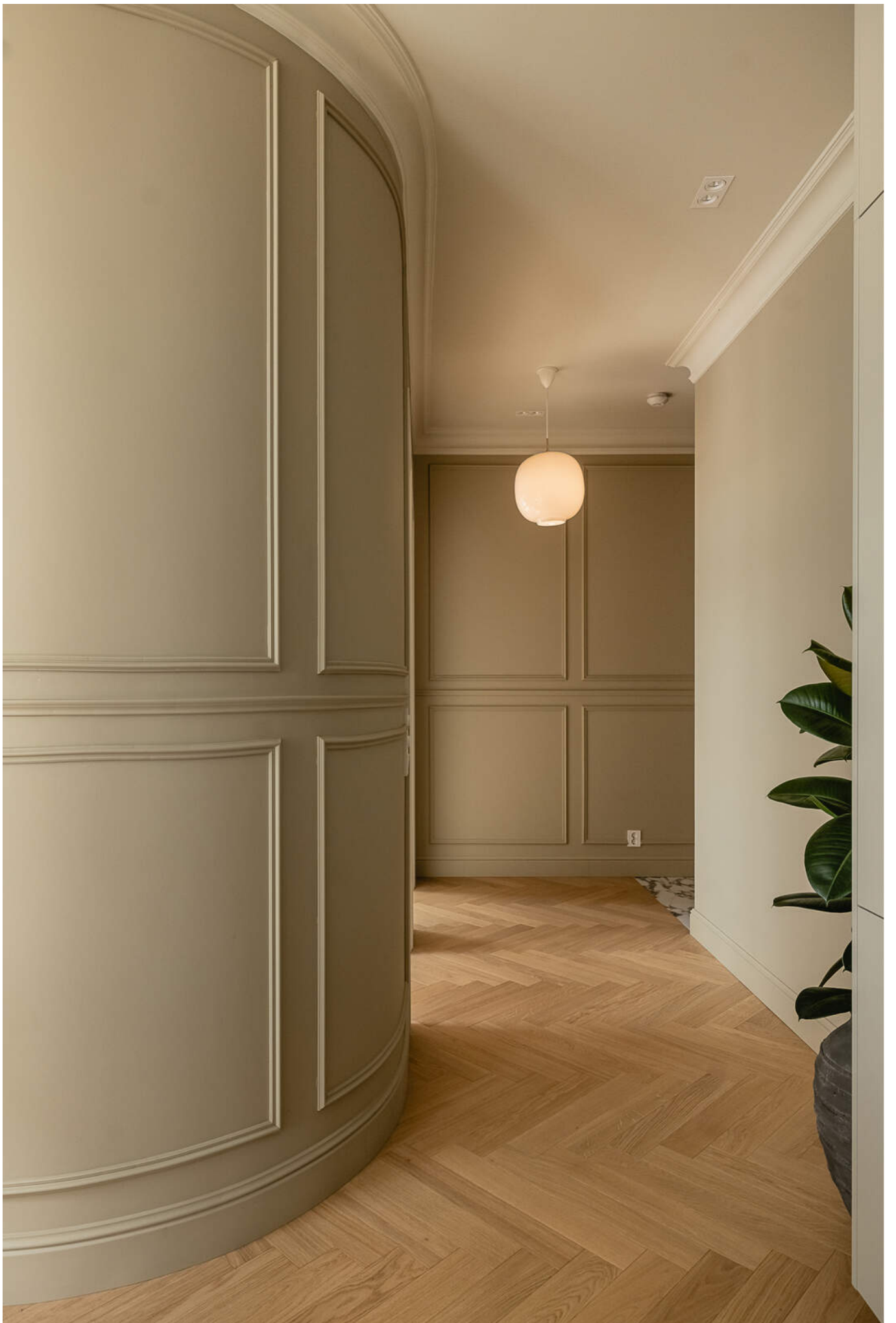
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Allégaten
17 14

















































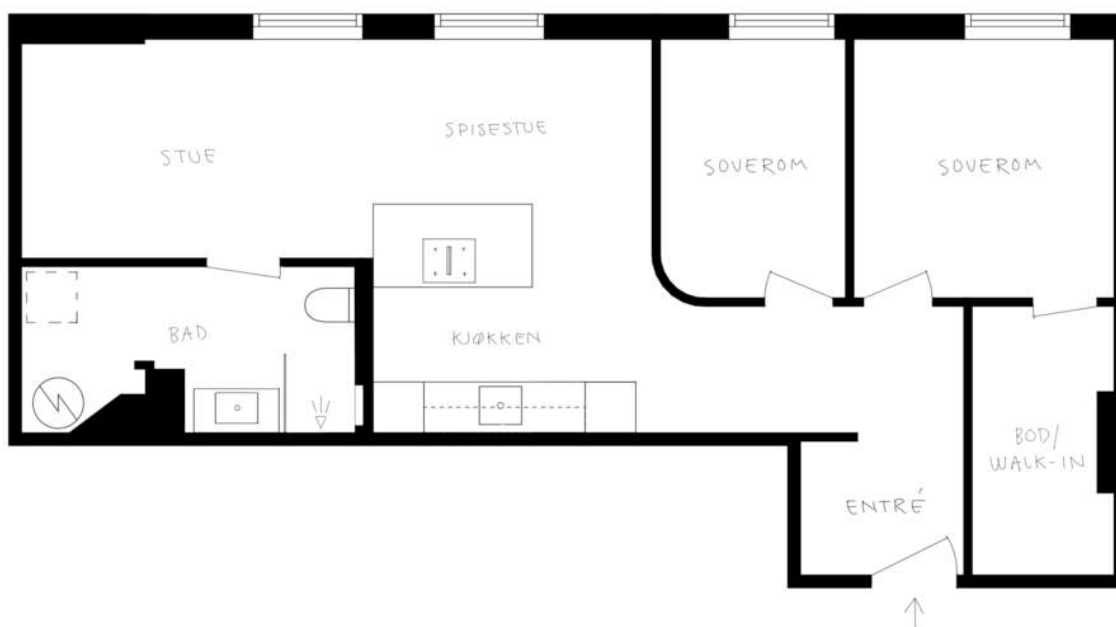








Plantegning



BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

ALLÉGATEN 44

Nabolaget Nygårdshøyden - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Nygård Linje 12, 13	4 min	0.4 km
Nygård Linje 1	5 min	0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min	0.9 km
Bergen Flesland	20 min	

SKOLER

St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	8 min	0.7 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	11 min	1 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	16 min	1.3 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	15 min	1.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	7 min	2.5 km
Bergen maritime vgs. 570 elever	5 min	0.4 km
Metis privatistiskole 410 elever	5 min	0.5 km



OPPLEVD TRYGGHET

Trygt 59/100



KVALITET PÅ SKOLENE

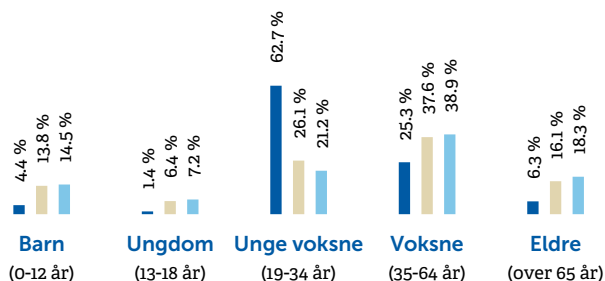
Bra 59/100



NABOSKAPET

Høflige 48/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nygårdshøyden	1 401	1 102
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586



BARNEHAGER

Eventus Nøstebukten barnehage	6 min
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	9 min 0.8 km
Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-...) 68 barn	11 min 1 km


DAGLIGVARE

Bunnpris Nygårdsgaten Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Rema 1000 Lars Hilles Gate	5 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 83/100

 **SHOPPINGUTVALG**
Bra 73/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 73/100

SPORT

-  **Bergen maritime vid. skole** 6 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  **Studentsenterets idrettshall** 7 min 
Aktivitetshall 0.6 km
-  **NEXT Bergen** 4 min 
-  **SATS Bergen LHG** 4 min 


BOLIGMASSE



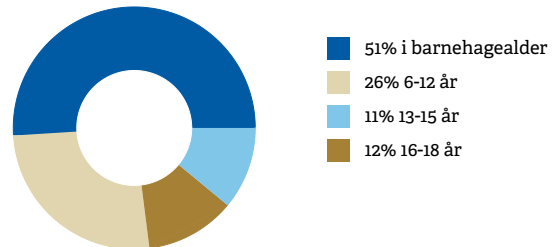
” «En fin plass med flott beplantning, fin park og historiske bygninger»

Sitat fra en lokalkjent

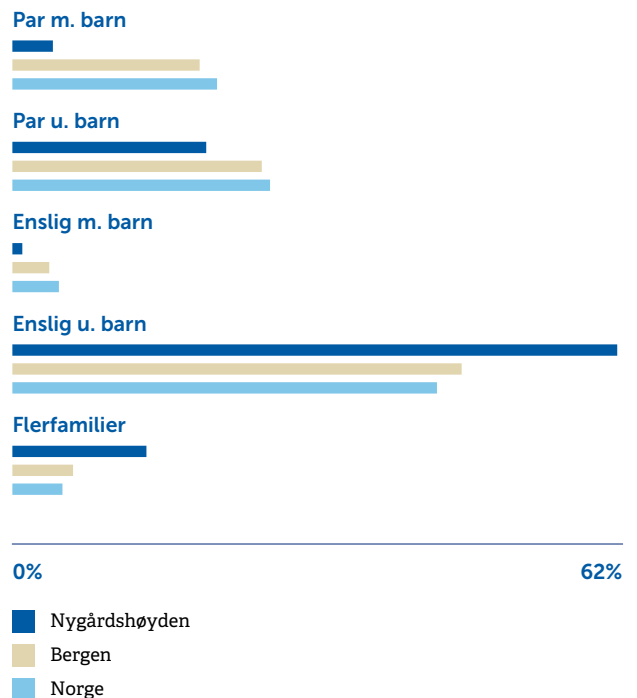
VARER/TJENESTER

-  **Bergen Storsenter** 9 min 
-  **Apotek 1 Nygårdsgaten** 8 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

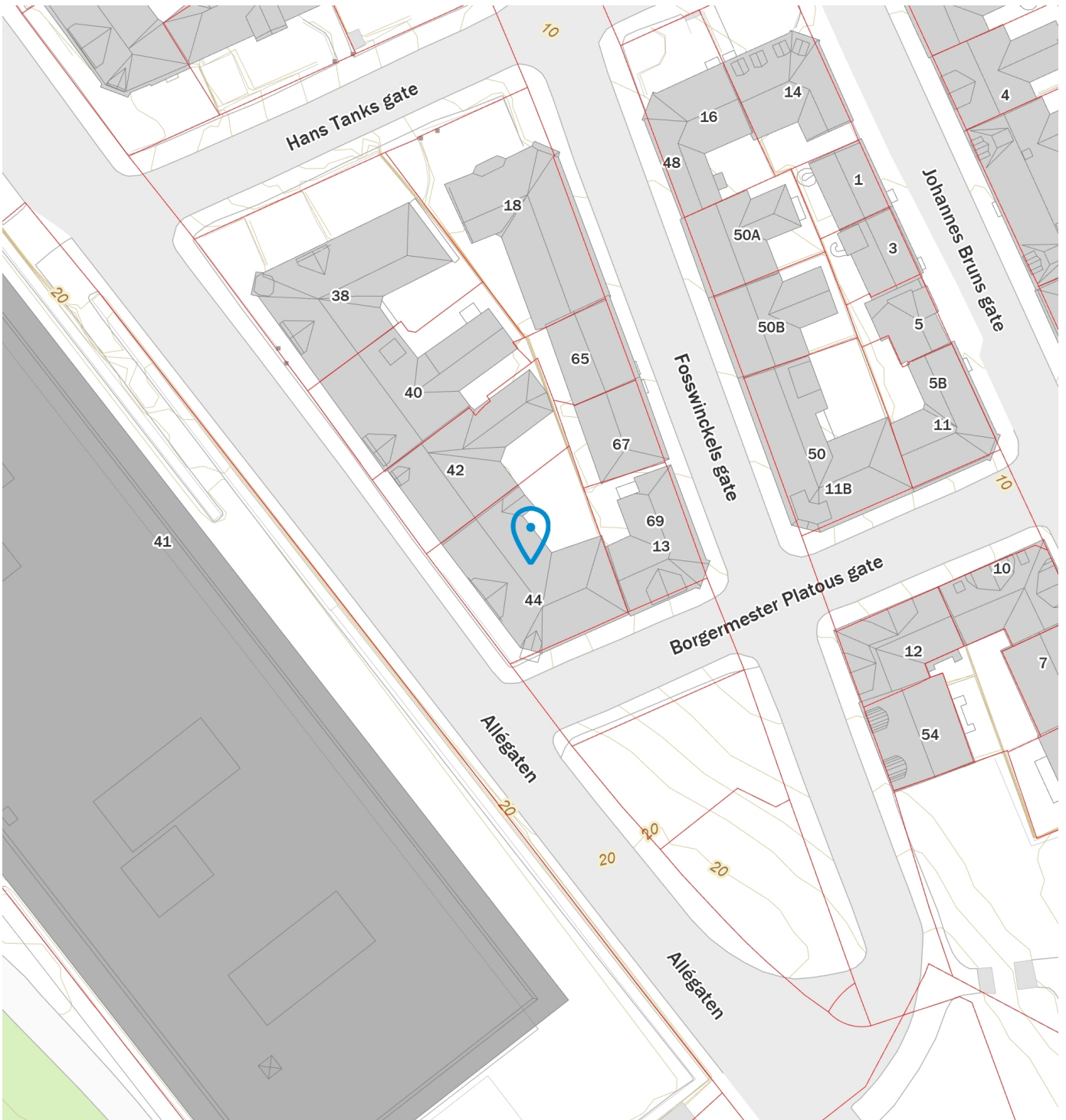
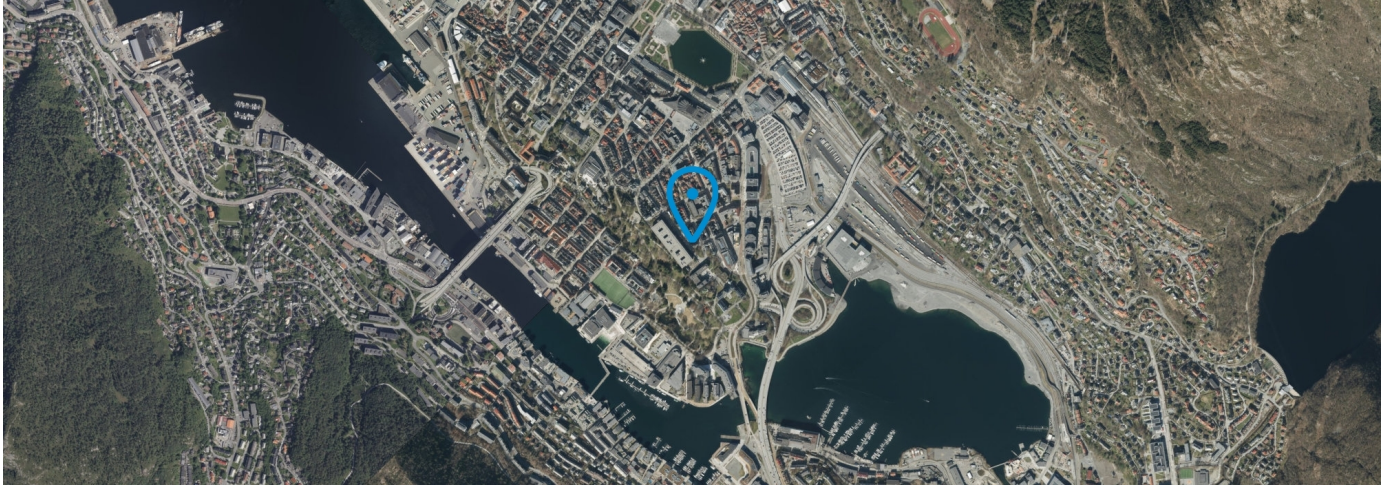


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

Tilstandsrapport

📍 Allégaten 44, 5007 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 164, bnr. 722, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 02.06.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 20932-2670

Referansenummer: DZ2383

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



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.

Vedlegg: Takstrapport

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje. SSBnr: H0202.

STANDARD

Leiligheten er rehabilitert i 2025 og fremstår med moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

EGENSKAPER

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

BEGRENSNINGER

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

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

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Allégaten på Nygårdshøyden, et etablert område med bygninger hovedsakelig oppført på slutten av 1800-tallet. Området består i hovedsak av eldre flermannsboliger og bygårder med karakteristiske fasader i ny-renessansesstil. I nærområdet finnes parker som Muséhagen og Nygårdsparken, samt kort gangavstand til studieinstitusjoner som Universitetet i Bergen, Det juridiske fakultet og BI. Det er også nærhet til kollektivtilbud, servicetilbud i sentrum, samt rekreasjonsområder i byfjellene

TOMT

Felles tomt på 356 m². Tomten er i hovedsak bebygget.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Korttidsparkering like i nærheten for besøkende.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:

I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Vegger mot grunn i naturstein.

Yttervegger:

Yttervegger over grunnmur av dobbelmurt tegl med luftesjikt. Pusset og malt overflate. Innvendig påforet platekledning. Fasaden ble pusset og malt i 2017.

Tak/taktekking:

Valmtak i sperrekonstruksjon av tre med undertak av sutaksbord, tekket med papp, feder/lekter og takstein.

Takkonstruksjonen er luftet via åpninger ved raft og møne.

Takrenner og nedløpsrør i metall. Beslag, takhetter og gjennomføringer i metall/stål.

Taktekking fra 2017.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (2,8 m²)

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

Gang (5,4 m²)

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

Soverom (9,3 m²)

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

Innvendig bod (5,3 m²)

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

Ventilasjonsaggregat og sikringsskap.

Soverom (6,7 m²)

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

Stue/kjøkken (26,3 m²)

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

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (7,5 m²)

Fliser på gulv, fliser/malte flater på vegger og malte flater i

Allégaten 44, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 722
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Beskrivelse av eiendommen

himling. Innfelte spotter.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast.

Avløpsrør av plast/støpejern.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Balansert ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

El. varmekabler på bad og i entre.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

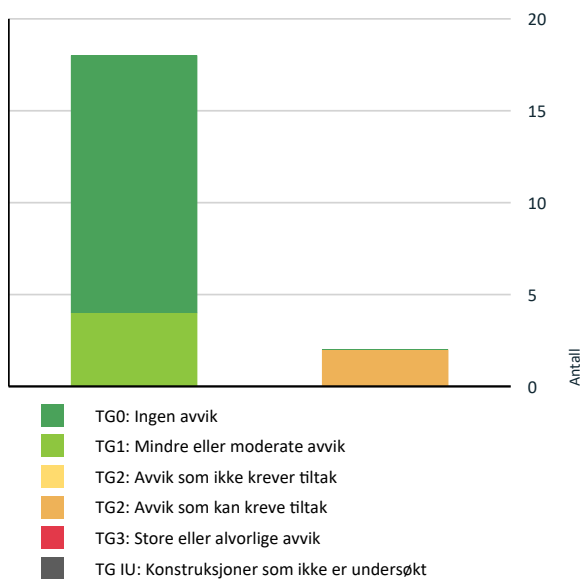
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Egenerklærings skjema er ikke kontrollert.

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken (26,3 m²) > Avtrekk** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (7,5 m²) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)

Byggeår
1901

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Leiligheten er rehabilitert i 2025 og fremstår med moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TE 0 Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Vinduer fra 2023.

Vurdering gjelder for vinduer i den aktuelle leiligheten.

Merk:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

TE 0 Dører

Profilert entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 40dB.

Årstall: 2025

TE 1 Andre utvendige forhold

Det foreligger vedlikeholdsplan for felles bygningsmasse (vedlegges salgsoppgave).

INNVENDIG

TE 0 Overflater

Nye overflater i hele leiligheten.

Kommentar:

Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Årstall: 2025

TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Tilstandsrapport

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Pipe og ildsted

Pipe:
Teglsteinspipe.

Ildsted:
Det er ikke montert ildsted.

Eier opplyser at pipen ikke er godkjent for bruk. Det må påregnes tiltak som pipefornyning ved evt. fremtidig bruk. Pipen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

Innvendige dører

Hvite, profilerte innerdører.

Årstall: 2025

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (7,5 M²)

Generell

Fliser på gulv, fliser/malte flater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglamper, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør, dusj med fastlegg i herdet glass samt dusjgarnityr med taktisk og hånddusj. Egen del med varmtvannsbereder samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. El. varmekabler, rennesluk (innfliset løsning) og avtrekksventil i himling.

Årstall: 2025

2. ETASJE > BAD (7,5 M²)

Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater. Nye overflater.

2. ETASJE > BAD (7,5 M²)

Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Fallforhold:

Det ble målt 30 mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Lokalt fall i nedsenket dusjsone. Vann rant til sluk ved enkel dusjtest.

Under 1/100 fall utenfor dusjsone (2 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp kant utenfor nedsenket dusjsone).

Vurdering av avvik:

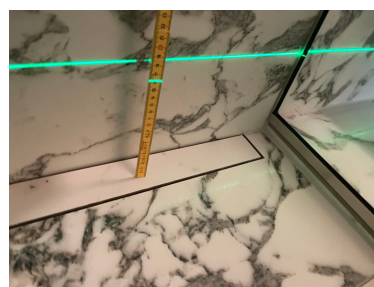
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Gulvet utenfor dusjsonen har begrenset eller manglende fall (mindre enn 1:100), og dusjsonen er nedsenket mindre enn 10 mm i forhold til omkringliggende gulv. Dette er ikke i samsvar med preakseptert ytelse i TEK17 §13-15, og gir redusert evne til å forhindre vannspredning ved eventuell lekkasje eller søl.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer tilfredsstillende ved normal bruk grunnet lokalt fall til sluk og oppkant ved dør.



2. ETASJE > BAD (7,5 M²)

TE 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

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

2. ETASJE > BAD (7,5 M²)

TE 0 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik. Nytt sanitærutstyr og innredning.

2. ETASJE > BAD (7,5 M²)

TE 0 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD (7,5 M²)

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt og ubrukt. Det foreligger garanti og dokumentasjon.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (26,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i stein (Easystone) og underlimt vask med ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn fra Blomberg
- Mikrobølgeovn fra Blomberg
- Induksjonstopp med kullfilter (ukjent merke)
- Oppvaskmaskin fra Electrolux
- Kjøleskap med frysedel fra Hoover

Konf. eier/megler vedr. medfølgende hvitevarer.

Årstall: 2025

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (26,3 M²)

TG 2 Avtrekk

Ventilator integrert i platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ventilator med omluftsfilter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen fungerer ved normal bruk. For å få TGO må det etableres ventilasjonskanal ut i det fri.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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

Felles vannstamme er utbedret i 2025.

Hovedstamme/felles vannrør er skjult. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



TC 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Eldre felles avløpsrør.

Årstall: 2025

TC 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

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

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

Årstall: 2025



TC 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra Oso Hotwater, plassert på badet.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig 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.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2025.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 25A og 10 kurser på 15A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad og i entré.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

11. 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

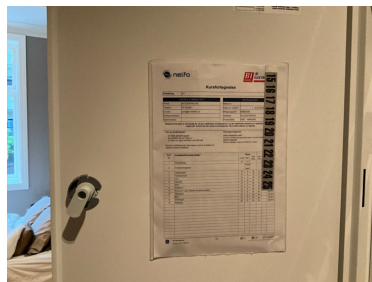
Generell kommentar

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

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



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 forenklete 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Allégaten 44, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 722
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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 røykvarsler 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

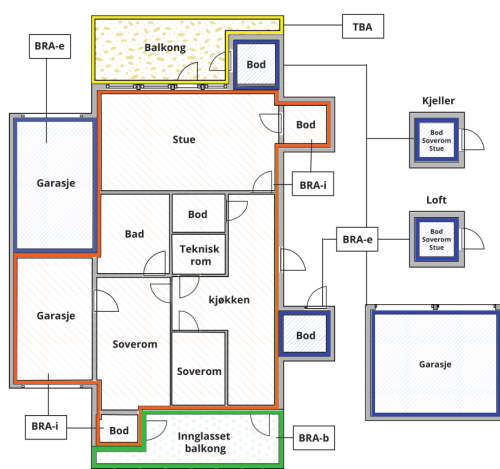
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki 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 byggtknisk 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

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	66			66	
SUM	66				
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré (2,8 m ²), Gang (5,4 m ²), Soverom (9,3 m ²), Innvendig bod (5,3 m ²), Soverom (6,7 m ²), Stue/kjøkken (26,3 m ²), Bad (7,5 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,8 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER

Ca. 2,96 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i blokk)	61	5

Allégaten 44, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 722
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	722		9	356 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Allégaten 44

Hjemmelshaver

Eiendomsalliansen AS

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
7 800 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.06.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen. Tidspunkt for moderniseringer etc. er hentet ut fra eiendomsverdi.no,	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	02.06.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	02.06.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	02.06.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	02.06.2025		Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Takstrapport

Allégaten 44, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 722
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	04.06.2025	Oppdatert etter gjennomsyn

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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 er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 hammerlektrode 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-norsk-takst/personvernerklaering/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/DZ2383>

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jan-David Antonsen

Boligen

Allégaten 44
5007 BERGEN
4601-164/722/0/9

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Salhus VVS, Ludvigsen Bygg AS, Bi-Elektro AS og Mur og flisservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Badet er nytt. Badet er bygget iht. dagens krav og standarder. Komplettelektroinstallasjon, rør-i-rør med fordelerskap, og avløp er nytt. Nytt avløp er koblet inn på hovedstamme som går til alle etasjene.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt sluk, ny membran og nytt tettesjikt.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det ble oppdaget en vannlekkasje ved innfestingen til balkongen i sør. Det ble utbedret våren 2025.

I 2. etasje ble det høsten 2024 oppdaget ekte hussopp. Rentox AS har utført omfattende bekjempelse og levert dokumentasjon på utført arbeid i hele 2. etg. Sameiet har dokumentasjon på utført arbeid og planer for videre arbeid i tilstøtende etasjer.

Tak og vinduer er skiftet i regi av sameiet i nyere tid, men vi har ikke eksakt årstall for dette arbeidet. Det står 2023 i vinduene. Så vidt vi vet ble taket skiftet før vinduene.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rentox AS

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av utettheter i fasaden for å stoppe lekkasjen. Bekjempelse av ekte hussopp. Se dokumentasjon. Kan også fås hos sameiet. I hele 2. etasje er det installert balansert ventilasjon for å redusere fuktbelastningen i bygget. Det ble utført av Ludvigsen Bygg AS.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ Ja

Nei, ikke annet enn nevnt under punkt 4. Alle vinduene i leiligheten ble byttet i 2023 og ytterdør mot hovedtrapperom i 2025. Sameiet arbeider med å bytte ytterdør mot gaten i hovedtrapperom.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Akonsult Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Styret kan gi mer informasjon om arbeidet. Det står 2023 i nye vinduer.

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Huset er over 100 år gammelt og bjelkelaget er ikke dimensjonert iht. dagens standard. Over årenes løp har det vært bevegelser og bygget har satt seg. Det var mange skjevheter og høydehopp i bjelkelaget før det ble avrettet ved oppussing. Grunnmur kan inspiseres i grovkjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ludvigsen Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ludvigsen Bygg AS har avrettet alle gulvene med tilfarere og nye sponplater.

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Vi har lite kunnskap om dette. Det er fuktutslag i grovkjelleren (under kjelleretasjen).

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Det er oppdaget omfattende tilfeller av ekte norsk hussopp i 2. etasje med spredning til 1. etasje og 3. etasje. Det var en vannskade ved balkongene i sør.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rentox AS

Beskrivelse av arbeidet: Rentox AS har soppsanert hele 2. etasje. De har blant annet åpnet murvegg for å rense og spraye soppdrepende midler, byttet bjelkelag, byttet utsatt treverk og injisert bjelker med antisoppmiddel. Dessuten har de reparert vannskade ved balkong. Det henvises til rapporter fra Rentox for ytterligere beskrivelse av arbeidet.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Vannledningene i bygget var eldre kobberrør, noe som tidligere har forårsaket lekkasjer. Det ble oppdaget en lekkasje fra kjøkkenavløpet i 3. etasje (over seksjon 3), men det er utbedret.

Sameiet har montert en ny felles vannledning til alle etasjene. I 2. etasje er alle vannrør nye med rør-i-rør. Det er planlagt rehabilitering i 1. og 3. etasje i 2025. Alle seksjonene er pålagt å bytte ut gamle rør ila. de nærmeste årene.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Salhus VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Sameiet har montert en ny felles vannledning til alle etasjene. I 2. etasje er alle vannrør nye med rør-i-rør. Det er planlagt rehabilitering i 1. og 3. etasje i 2025. Alle seksjonene er pålagt å bytte ut gamle rør ila. de nærmeste årene. Avløp til kjøkkenet i 3. etasje er utbedret. Arbeidet ble utført av Arna VVS AS.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Salhus VVS

Beskrivelse av arbeidet: Nye vannledninger, rør-i-rør, fra inntaksskap og stoppekran. Nytt avløp for hele leiligheten fra tilkoblingspunkt på felles stamme. Felles avløpsstamme er original. Alle sluk er skiftet ut.

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ludvigsen Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt balansert ventilasjon i hele leiligheten.

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Styret har opplyst om bruksforbud av piper i sameiet inntil de er inspisert. Det er ikke ildsted i leiligheten.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Mur og flisservice AS

Beskrivelse av arbeidet: I seksjon 3 i 2. etasje er pipen gjenmurt.

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bi Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Hele det elektriske anlegget er byttet ut fra inntakskabel i leiligheten. Nytt sikringsskap, nye kurser og nytt elektromateriell.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Det har vært snakk om renovering av universitetet og opprettelse av et nytt nettverk av søppelhåndtering i området, men vi kjenner ikke til planene for dette.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Forbud mot bruk av ildsted til pipene er inspirert.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Så vidt vi vet var det opprinnelig var det én leilighet i hver etasje da boligen ble bygget. Siden den gang har det vært gjennomført en rekke arbeider, blant annet ominnredning i 2. etasje, oppdeling av loftsetasjen etc. I nyere tid kjenner vi til at en leilighet i 4. etasje har renoveret badet. I 1 og 3 etasje er det planlagt soppsanering og rehabilitering.

Hele 2. etasje er pusset opp og det er etablert en ny leilighet, seksjon 9, som selges nå.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Etablering av ny boenhet (seksjon 9) og oppussing resten av 2. etasje (seksjon 3) er godkjent av kommunen. I forbindelse med søknaden ble det blant annet gitt tillatelse til endring av bærekonstruksjoner, og endring av brann- og lydskille. Ved etablering av ny boenhet var denne prosjektert iht. Tek 17, men det ble gitt fravik fra teknisk forskrift for konstruksjonssikkerhet (grunnet mindre dimensjoner på bjelkelaget enn dagens krav), krav til trinnfrie terskler og lydklasse (grunnet mindre stivhet i bjelkelag er det større risiko for spredning av lyd). Siden bygget er bevaringsverdig, er det reduserte krav til isolasjon i yttervegg (det er ikke lov å etterisolere utvendig).

Iht. søknaden er rommet innenfor hovedsoverommet godkjent som bod. På byggetegningene er det tegnet inn en døråpning til dette rommet fra entréen. Døråpningen er forberedt, men døren er ikke satt inn. I stedet er det gipset over døråpningen.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Leiligheten har midlertidig brukstillatelse. Siden tiltak i seksjon 3 og seksjon 9 ble søkt samtidig (hele 2. etasje), kan en ikke søke om ferdigattest før arbeider i seksjon 3 er ferdigstilt. Der gjenstår det montering av baderommøbler. Etter planen skal det søkes om ferdigattest før sommeren. Anskaffelse av ferdigattest er selger sitt ansvar. Selger dekker kostnader ved dette.

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Det finnes skaderapporter ifm. soppsanering. Styret har oversikt over disse. Det ble utført støyberegning ifm. ny boenhet. Leiligheten har alle oppholdsrom med åpningsbart vindu mot stille side.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Ja

Eiere av 3. etasje har ikke betalt husleie og nødvendige oppgraderinger over lengre tid. Namsmannen har fattet vedtak om tvangssalg og arbeid med salg pågår. Sameiet har et krav på flere hundre tusen mot leiligheten som skal tilbakebetales før eiere av 3. etasje får oppgjør fra leiligheten. Dette er avtalt med megler.

Sameiet har delvis betalt for utskiftning av ytterdører i hovedinngang, men arbeidet er ikke gjennomført enda.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Sameiet har en oppgraderingsplan for å betale for oppussing av gang, sparing av buffer og kostnader med soppsanering. Styret har en liste over arbeider som bør utføres de kommende årene, blant annet å felle tre i bakgården, reparere ringeanlegget osv. Iht. innbetalingsplanen skal regnskapet være i balanse i slutten av 2025 med en buffer på 150 000 NOK. Innbetalinger til og med 15. juni er gjennomført for seksjonen. Det er ytterligere innbetalinger 15. juli og 15. august. Se salgsoppgave for mer informasjon.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Vedtekter

VEDTEKTER

for

Sameiet Allegaten 44 Gnr. 164 Bnr. 722 Org.nr.: 917013446

Vedtektene ble fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet for 4 eierseksjoner, med senere endringer på Årsmøtet for sameiet den 22. februar 2023 hvor vedtektene fornyes og oppdateres. Vedtektene vil da også være i samsvar med dagens 6 seksjoner.

1 Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn

Sameiets navn: Sameiet Allegaten 44.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 6 boligseksjoner av eiendommen gnr. 164 bnr. 722 i Bergen kommune.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Fellesarealer består av arealer som ikke inngår i noen av eierseksjonene.

Sameiebrøken for seksjonene er satt opp som følger:

Seksjon 1/8 (1. etg/kjeller):	20,2%
Seksjon 2 (2. etg):	19,7%
Seksjon 3 (3. etg):	22,2%
Seksjon 4/5 (4. etg):	22,2%
Seksjon 6 (5. etg):	6,9%
Seksjon 7 (5.etg):	8,8%

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes (=seksjonseiernes) felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Vedlegg: Vedtekter

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/styreleder om ny eier eller leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

3 Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Det er ikke tillatt å sette fra seg eiendeler i fellesarealene.

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

(3) Utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider skal godkjennes av styret.

(4) Renovasjon for boligene ivaretas per i dag av boss-spenn plassert på fortau. Det er ikke tillatt å sette fra seg boss på utsiden av boss-spennene. Bergen kommune har planer om nedsenket containeranlegg/bossavsug. Sameiet forholder seg til de til enhver tid gjeldende regler fra Bergen kommune.

(5) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenn i sameiet.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler som skal gjelde for boligseksjonene.

4 Vedlikehold av egen seksjon

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Vedlegg: Vedtekter

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameierne skal også rens eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

(5) Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager sameieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Sameier er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

(8) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, forsømt melding eller arbeid i sameiers seksjon, inkludert terrasse/balkong.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Ved skader som skyldes seksjonseierens uaktsomhet eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseier uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Sameieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av seksjonen.

Vedlegg: Vedtekter

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

5 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene i henhold til eierbrøken, se punkt 1.2.

Felleskostnadene skal dekke følgende:

- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade, herunder balkonger.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene
- Strøm i fellesarealene
- Byggforsikring
- Styrehonorar

Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte og ikke i henhold til eierbrøken:

- Kostnader til felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l.
- Andre kostnader der kostnaden per eierseksjon vil være i henholdt til faktisk forbruk/nytte.

(5) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. Styret kan også beslutte ekstraordinære innbetalinger som følge av nødvendig vedlikehold.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6 Mislighold m.m.

6-1 Mislighold

Vedlegg: Vedtekter

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre referat over sine møter.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når alle styremedlemmene er til stede.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

Vedlegg: Vedtekter

8 Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

- (1) Ordinært sameiermøte (Årsmøte) skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.
- (2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om om innkalling til sameiermøte

- (1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På ordinært sameiermøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
 - Valg av person til å skrive protokoll
 - Valg av person til å underskrive protokollen sammen med protokollfører
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

Vedlegg: Vedtekter

8-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.
- (2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av sameiets faste eiendom som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
 - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum eller omvendt,
 - g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene,
 - h) endring av vedtektene.

9 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Vedlegg: Vedtekter

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

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

11 Forsikring

Styret skal sørge for å påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

12 Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Referat fra ekstraordinært årsmøte i Allegt 44

Dato: 19.mai 2025

Tilstede: [Redacted]

Valg av referent: [Redacted]

Til signering: Jan-David Antonsen

Saker:

1. Oppdatering av økonomi i sameiet og revidert budsjett
2. Fordelingsmodell for kostnader ved riving
3. Diverse -oppussing av gang-strøminntak

Økonomi og likviditet

Sameiet har store utgifter foran oss, som ble orientert om i slutten av mars (økning på 900.000). Vi har forpliktelser til å ivareta sikkerhet for beboere og bygget, så noen utgifter kan ikke utsettes. Det økonomiske bildet er ytterligere forverret siden mars som følge av krav og omkostninger til nødvendige reparasjoner utover det som var forutsatt i februar/mars. Vi vil ha med oss hele sameiet på veien videre, slik at vi klarer å løse dette på beste mulige måte.

Ekstra utgifter i 2025 kan tenkes å komme opp i 1.000.000,- til. Oppsiden vil være at forsikringen dekker noe av skadene, nedsiden er at vi har for lave kostnadsestimater, siden vi ikke har fått innhentet priser på alt enda, i tillegg er omfanget av spredning av hussoppen ukjent. Alle eierne må derfor være forberedt på endringer. Skulle det bli bedre enn forutsatt vil vi kansellerer vi ekstra innbetalinger, blir det mer, må vi oppjustere innbetalingsplanen. Målet er at vi ved utgangen av året skal ha en normal buffer på konto, som det er indikert under.

Utklipp av arbeidsdokument for revidering av 2025- budsjett:

Oppstillingen viser budsjettet fra februar i egen kolonne, med endringer kjent nå i mai ved siden av.

Vedlegg: årsmøte 19.05.2025

Utgifter:	Budsjett feb	Revidert mai	
Telenor Bredbånd	46 000	46 000	Inkluderer bredbånd for en ekstra seksjon
Strom	3 500	3 500	
Forsikring	160 000	160 000	
Regnskapshonorar	5 000	5 000	
Styre honorar	12 000	12 000	
Soppsanering, 2. etg	785 000	785 000	560 000 innbetales 17/2. 225 000 gjenstår (dersom en ikke finner mer) etter dette.
Bytte av vinduer, 3. etg	80 000	80 000	
Bankgebyrer	1 500	1 500	
Ny vannstamme mellom etasjene	100 000	100 000	
Reparasjon av mur og bykkelag ifm lekkasje	150 000	440 000	inkl mva, påslag, ekstra arbeider, Blikkeslager, materiell og vask og maling
Soppsanering 1. og 3. etg	405 000	405 000	
Krav 2. etasje riving	0	270 000	Vil søke å dekke noe av dette på forsikringen
Riving 1. og 3. etasje evt sokkel/4. etasje	0	500 000	
Egenandel forsikring	0	22 000	Egenandel normalt 12000, men ved vannintrengning økes denne med 10000
Etablere mekanisk ventilasjon, rep takrenner, sjekke tetthet bygning	0	100 000	Kombineres med reparasjon av takrenner og sjekk av tetthet. Krever stillas
Etablere felles brannvarsling	0	30 000	Sikre samtidig brannvarslig til alle beboerne
Oppussing av gang og trapp	0	183 000	1.-4. etasje: Nytt gulv i gang, puss og mal trapp, vask og mal vegger, nye lamper i gangen, loft utendørs etc.
Tepper i trapp	0	105 000	Alternativ med teppeliser i trappen?
Balkonger baksiden	0	0	Sjekke ut tilstand og sikre. Pris må innhentes
Fjerne stort tre i bakgården	0	0	Pris må innhentes
Rydde fra kjeller til loft	0	0	Kontainer m/tilatelse, avfallshåndtering, arbeid
Flytte EI-inntak sokkel og 1. etasje	0	0	Må innhente pris og løsningsforslag fra lektrener (pågår)
Kjellerdør	0	0	Pris må innhentes
Anslått sum samlet ekstra		250 000	
Annnet vedlikehold/usikkerhet i vedlikeholdsposter	92 000	92 000	
Totalt Utgifter	1 840 000	3 590 000	

Differanse 0 150 000 Sameiet bør gjenoppbygge buffer som gir likviditet til å håndtere uforutsette utgifter

Konklusjon: Det blir ekstra innbetalinger for hver eier framover. Lånet for manglende innbetaling av fellesutgifter fra 3.etg () er nå utbetalt til sameiet sin konto. Det er seksjon 4/5 (eiere av 3.etg) som skal dekke dette lånet.

2. Fordelingsmodell for kostnader ved riving.

Det ble lagt frem følgende forslag til fordelingsmodell ifm riving ved soppsanering.

Alternativ	For	Mot	Vurdering
1 Sameiet dekker riving mot faktura		Dette gir betydelig fare for økte totalkostnader Dyrreste løsning	Red
2 Sameiet dekker fast sum til riving per kvm revet	Likt Incentiv til å gjøre det rimelig	None fare for økte totalkostnader	Orange
3 Sameiet dekker fast sum per leilighet	Forutsigbart for Sameiet Incentiv til rimelig løsning	Økt dekning avhengig av skadestilling	Orange
4 Sameiet dekker medgått rivingskostnad - egenandel på 50%	Incentiv til rimelig løsning Risiko rettferdig da de som har påført sameiet kostnader Lavere kostnad for Sameiet Her er det mulighet til å få til en avtale	Fortsatt høy kostnad på Sameiet Eierneskapet betaler	Green
5 Sameiet dekker riving med unntak av våtrom	Incentiv til rimelig løsning Risiko rettferdig da de som har påført Sameiet kostnader og risiko betaler noe med selv Lavere kostnad for Sameiet Her er det mulighet til å få til en avtale	Mindre presist til hva som er knyttet til våtrom	Green

Vedtak: Sameiet stemte enstemmig for alternativ 4: Sameiet dekke medgått rivingsarbeid-egenandel på 50%. Eier må selv dekke kostnader med oppbygging av leiligheten. Dette vedtaket erstatter tidligere vedtak.

Vedlegg: årsmøte 19.05.2025

Eksempel på utrekning: Dersom fakturautgifter for rivingsarbeid og avfallshåndtering er på 100.000 kr. Eier må dekke 50% + sameiebrøken av de restrerende 50%. Dersom din leilighet utgjør f.eks 10% av den totale sameiebrøken betyr det at eier av leilighet må dekke 50% + eierandel av restrerende 50%. Sameiet dekke resten. Eier må da betale 55.000kr av summen og sameiet dekker 45.000kr av summen.

Sameiet dekker hele utgiften med selve soppsummeringen. Det skal foreligge faglig vurdering fra soppsummeringsfirma om hva og hvor mye som må rives.

3.Oppussing av gang: Sameiet har mottatt tilbud fra Kristoffer Døskeland v/Eiendomsalliansen. Tilbudet inneholder arbeidspenger, fjerning av teppe, nye fliser, maling av trappe/trappegang 1.-4.etg. Totalt 188.000kr.

I tillegg kommer utgifter til teppe i trapp på ca 100.000 kr.

Vedtak: Det må taes hensyn til støy når gangen pusses opp. Eksistende teppe har hatt en støydempende funksjon. Styret jobber videre med prosjektet.

Strøminntak:

Strøminntaket befinner seg i [redacted] og [redacted] sin leilighet. [redacted] har innhentet pris på å utfase strøminntaket til fellesområdet. Dette er en komplisert og omfattende prosess. Et grovt overslag fra elektiker: 200-300.000kr

Strøminntaket er i god stand. Sikringer ryker ikke. Problem oppstår ved store ombyggingsprosesser i leiligheter. Da må strøminntaket kobles fra i perioder.

Vedtak: Det er ikke økonomi til å flytte strøminntaket nå.


Ina Tøkje


Jan-David Antonsen

Vedlegg: Diverse informasjon og prioriteringer fremover.

Reparasjon av lekkasjepunkt øverst på hjørnet i 4.etasje/ balkonger 2. og 3. etasje:

Muren er reparert, den var i veldig dårlig forfatning, sementen var smuldret opp langt ned som følge av langvarig fuktbelastning, noe som medførte ytterligere murerarbeider. Overgangen mellom tak og vegg (beslag i sink) blir reparert/montert mandag/tirsdag kommende uke.

Hele hjørnepartiet (alle etasjer) blir vasket, grunnet og malt, dette begynner straks blikkenslageren er ferdig.

Koordinering av blikk- og malingsfagene er gjort av styret for å unngå et påslag på 12% for denne delen av jobben.

Til tross for dette er totalsummen forventet å bli 440-450.000,- med forfall i mai/juni.

Forsikringen *dekker ikke årsaken til feil* (Dårlig arbeid? /Manglende vedlikehold/ettersyn) som førte til inntrengning av vann gjennom fasaden ved balkonger og øverst ved taket i 4. etasje (Totalkostnad ca 450.000 som nevnt). Vi er imidlertid i dialog med Gjensidige for å få dekket følgeskader av lekkasjen. Vi venter på dokumentasjon på utført arbeid som kommer under denne kategorien.

Oppfølging av hussopp/ventilasjon/fuktkontroll

Det vil bli startet rivingsarbeider så snart som mulig. (Antatt start 1. juni)

Vi forventer noe spredning til både 3. og 1. etasje basert på funnene i 2. etasje. Her vil det bli revet og utført saneringsarbeider. Det skal være en "sikkerhetszone" fra siste observerte hussopp som blir behandlet. Dette vil avgjøre rivningsomfanget. Dette arbeidet har 1. prioritet og må gjøres nå, da videre vekst og utbredelse må stanses for å begrense kostnadene så langt vi kan.

Vi må snarest få gjort grep som stanser tilførsel av fukt til bygget. (se også vedlegget)

1. Lekkasje som omtalt over, som har medført inntrengning av vann i konstruksjonen fra utsiden (området ved hjørnet).
2. Fukt fra innsiden: Dårlig og feil lagt ventilasjon gjør at fukten ikke transporteres til friluft. Det kommer fuktig luft inn i konstruksjonen og mellomrommet mellom leilighetenes vegger og ytterveggene, denne fukten bidrar til videre vekst og utbredelse av hussopp. Ventilasjon fra alle leiligheter, selvsagt våtrom og kjøkkenventilator **må ledes** ledes til friluft: Dette er den enkelte eiers ansvar. Vedtektene krever at ventilasjonsarbeider utføres av fagfolk.

Informasjon om seksjonseiers ansvar:

§32 i Eierseksjonsloven sier: *Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige*

Vedlegg: årsmøte 19.05.2025

seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

§34 omtaler erstatningsansvar: *En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.*

Byantikvaren sier at de godtar ventilasjonsrist på yttervegger, men ber oss om å unngå "ventilasjonsbokser" på veggene. De er positive til å montere takhatter for ventilasjon, men disse må ikke være for store. Typisk det en ser på private hus er OK, ikke slike vi ser på offentlige bygg.

Fellesområdene i kjeller/ gang trapp og helt opp til og med 4.etasje er dårlig ventilert, så sameiet vil installere en løsning som sørger for at vi får en kontrollert utskiftning av luft fra fellesområder og trapper helst fra sokkeletasjen og opp til en takhatt over 4. etasje.

Balkonger på baksiden

Disse er i meget dårlig forfatning, og **må ikke brukes**. Vi må arbeide videre med disse, og hvilken løsning som kan være mest hensiktsmessig. Inntil videre har vi bruksforbud, og eierne for de respektive seksjonene må sørge for tiltak som sikrer mot utilsiktet bruk av disse balkongene. Vi vet per nå ikke om det er fare for at noe faller ned, men vi vil be om at dere unngår opphold under disse balkongene inntil videre.

Konklusjon: [REDAKERT] setter opp sikringsområde med sikringstape.

Brannsikkerhet

1. Det første og viktigste er at det er varsling og slökkemidler tilgjengelig i alle leiligheter og i fellesområdene, samt at rømningsveiene holdes åpne. Det er gjort en oppgang på dette i vår og alle sier at de har brannvarsler og sløkkeapparat slik reglene krever. Det er brannslanger i fellesområdet.
2. Ulempene med dagens brannvarslingsanlegg er at dette kun er lokalt i hver seksjon, noe som kan medføre betydelig forsinkelse i varsling av de siste i huset. Av forbedring vil vi anbefale felles deteksjonsanlegg (trådløst) slik at alle beboerne blir varslet samtidig dersom det skulle oppstå en brann i en seksjon eller fellesområdet. (Prisen for å dekke alle seksjonene anslås til rundt 30.000) Dette er pris for utstyret, og en engangssum (ikke noe abonnement, kun lokal varsling for evakuering)
3. Vi har ikke dokumentasjon på at pipeløpene er godkjent for fyring i bygget, så inntil det foreligger, må vi **unngå bruk av ildsteder**.
4. Vi jobber med å få satt opp en branninstruks.
5. Eierne er ansvarlig for å se til at beboerne holder rømningsveier åpne og at det ikke lagres noe i disse. Alternativt må vi sørge for at vi betaler noen for å gjøre ettersyn på våre vegne. (Se også eget punkt om rydding av fellesområder)

Vedlegg: årsmøte 19.05.2025

Ytterdør og vinduer

Vi har fortsatt penger/arbeid/materiell utestående i denne saken. [REDACTED] kontakter igjen A-konsult for å prøve å få fremgang i saken.

Takrenner

Vi har feil med takrennene mot Allegaten. Dette ble påvist i fjor. Dette medfører to forhold som gjør at vi må få det ordnet:

1. Sameiet er ansvarlig for isdannelse og fjerning av is fra tak. Ved blokkeringer i takrenne får vi oppbygging av is på vinteren og fare for alvorlige skader/erstatningskrav fra de som måtte bli rammet. Vi kan også få pålegg og muligens bot fra kommunen.
2. Vi får ekstra fuktbelastning på bygget ved at vannet går utenom avløpet.

Vi vil få utført reparasjoner og sjekk av andre mulige feil/lekkasjefarer i samme området når arbeidet utføres. Vi vil forsøke å få til en synergi med arbeid på ventilasjon/tak med samme stillas.

Mindre saker:

Stort tre i bakhagen

Dette er tidligere blitt vurdert å være en trussel mot grunnmuren pga røtter, og besluttet å ta ned. Dette må vi ha et firma til å utføre.

Kjellerdør

Denne er i dårlig forfatning, så vi må få dette utbedret.

Elektro

Det viser seg at det ikke er tilgang fra fellesarealet for hovedinntak for strøm. Løsning på dette utredes med elektriker.

Rydding fra kjeller til loft

Vi har observert at det er mye gammelt skrot fra kjeller til loft. Dette må bort av hensyn til brannsikkerhet og bruk av fellesarealer.

Aksjon: Alle seksjonseiere tar kontakt med sine leietakere og gir beskjed om at dersom de har lagret noen eiendeler i fellesområdet, inklusive loftet, skal dette fjernes. Resten vil bli fjernet av sameiet. Frist for å fjerne eiendeler settes til 31. mai 2025. Minner om at det ikke er tillatt å lagre noe i fellesområdene uten tillatelse.

Rør, lufting felles avløp

Det er i 4 etasje avdekket dårlig avløp i fra vask. Sjekket med rørlegger og de mener at årsaken ligger i lufting av fellesanlegget, siden det ikke er blokkering, men vakuum-effekt som er årsaken.

Vedlegg: årsmøte 19.05.2025

Vi tenker å kombinere tiltak med planlagt rørleggerarbeid for å etablere vannuttak for hageslange for bygget. (For utvendig vask/vedlikehold i fremtiden)

Vedlegg: Planinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/722/0/0
Utlistet 10. februar 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
260992253	Grunneiendom	0	Ja	356,0 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

Vedlegg: Planinformasjon

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64170000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 726 MFL., ENERGITEKNOLOGIBYGGET ALLÉGATEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.05.2020	201338995	< 0,1 % (0,0 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64170000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,0 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	94,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	5,4 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Nygårdshøyden	99,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	12,4 %
65270000	KpStøySone	H220_10	Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone	3,5 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	88,5 %
15780000	1 - Nåværende	170 - Friområder	11,5 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,0 m ²)

Kommunedelplaner under arbeid

Vedlegg: Planinformasjon

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18690000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 860 OG 861 MFL., NYGÅRDGATEN 91 OG 93, JOHANNES BRUNS GATE 16	3	200509837
8200000	30	BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD	3	190710629

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/1333	139284569-1	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	12.08.2019	201907851

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 10. februar 2025



BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

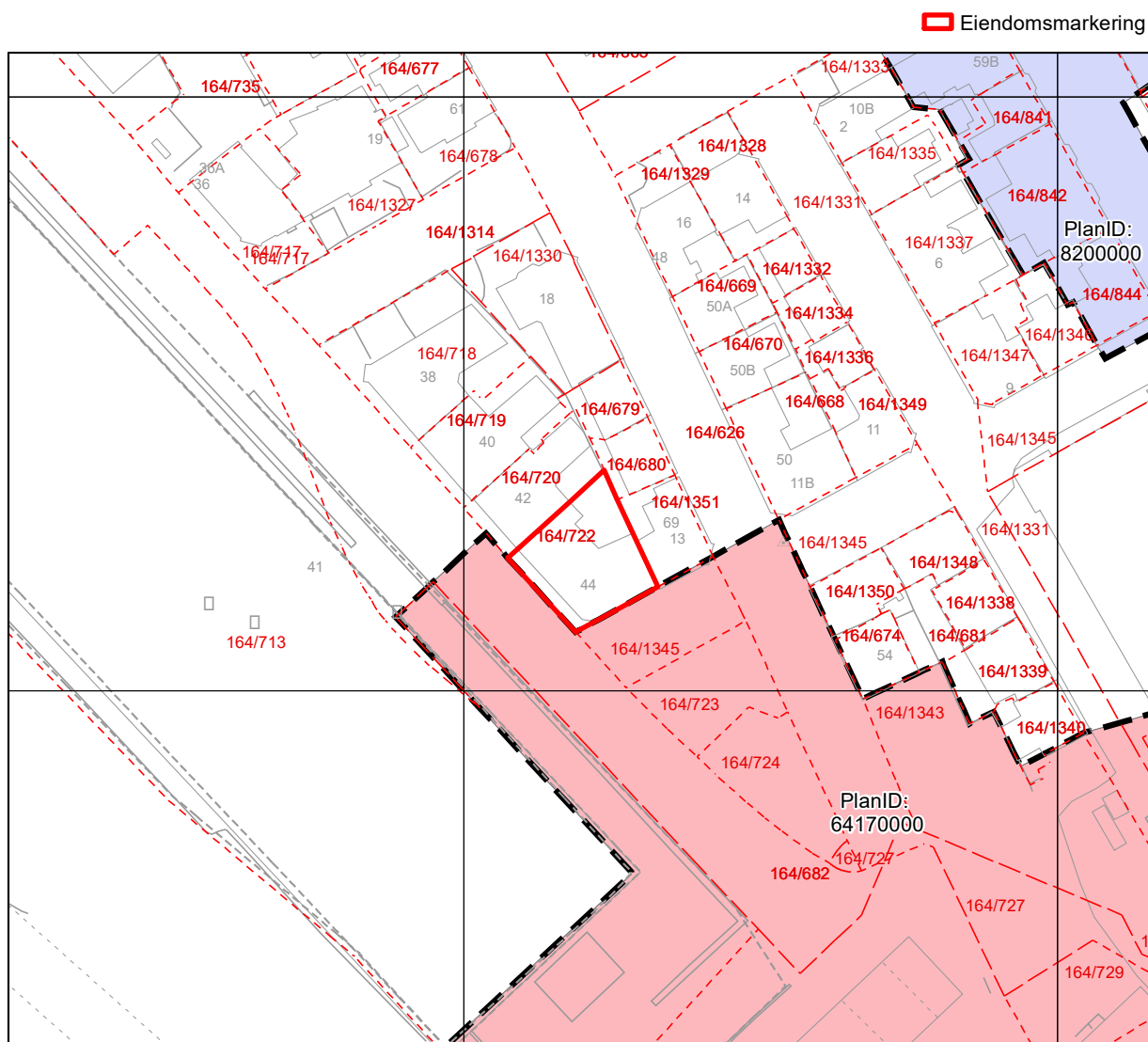
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/722/0/0
Dato: 10.02.2025 Adresse: Allégaten 44



Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
64170000



Vedlegg: Planinformasjon



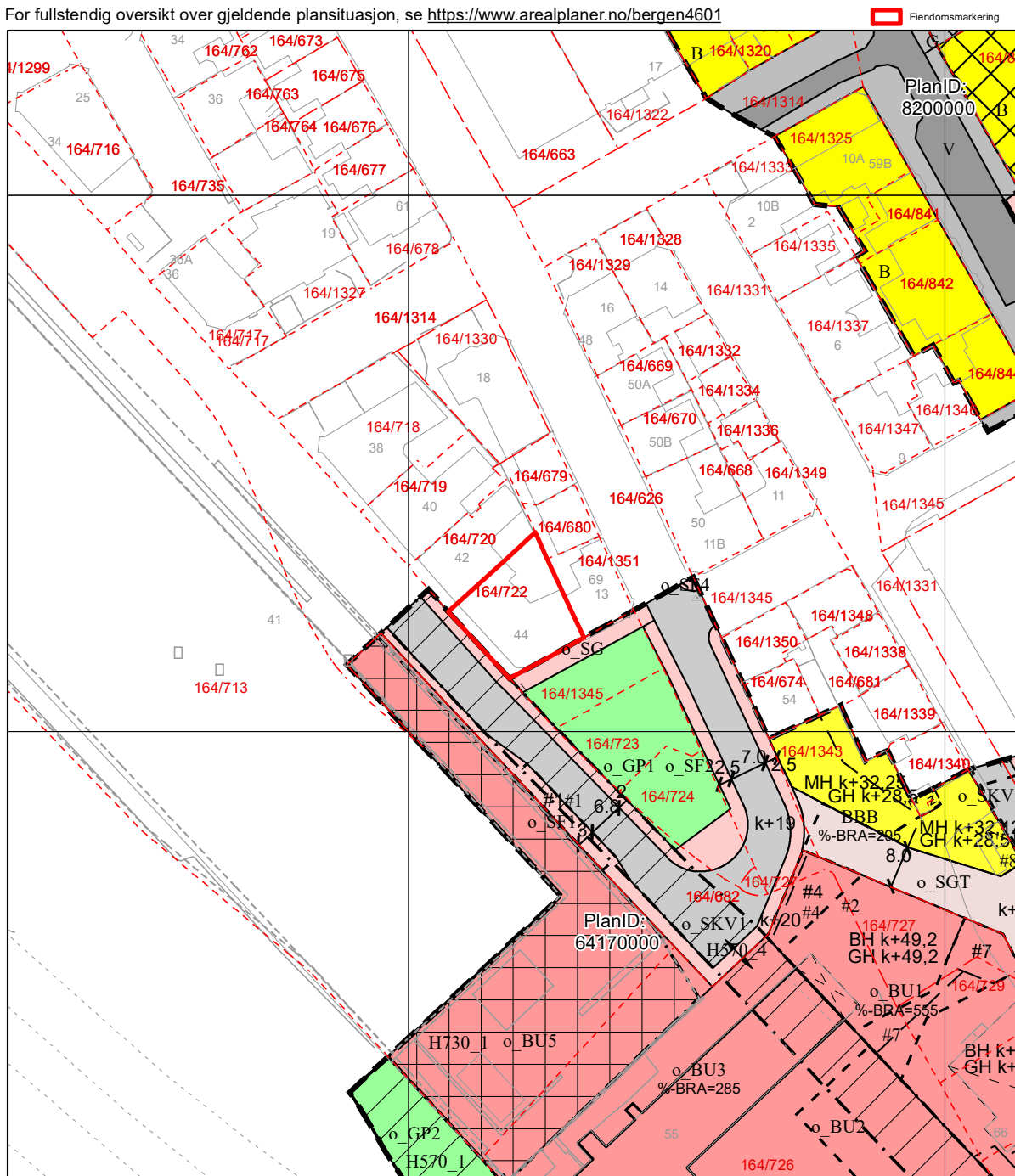
BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/722/0/0
Dato: 10.02.2025 Adresse: Allégaten 44





For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>









Vedlegg: Planinformasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


Punktmarkeringer

-  1231 - Vegstenging, fysisk kjøresperre
-  1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
-  1211 - Byggegrense
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense



Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

Begrensningsområde gammel lov

-  800 - Fornyelsesområder

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Båndleggingsone





Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense




-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Kjørevei
-  Gangveg
-  Gatetun

Arealformål PBL §12-5


Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1162 - Undervisning
-  1803 - Bolig, tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2014 - Gatetun
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3050 - Park

Vedlegg: Planinformasjon




BERGEN
KOMMUNE

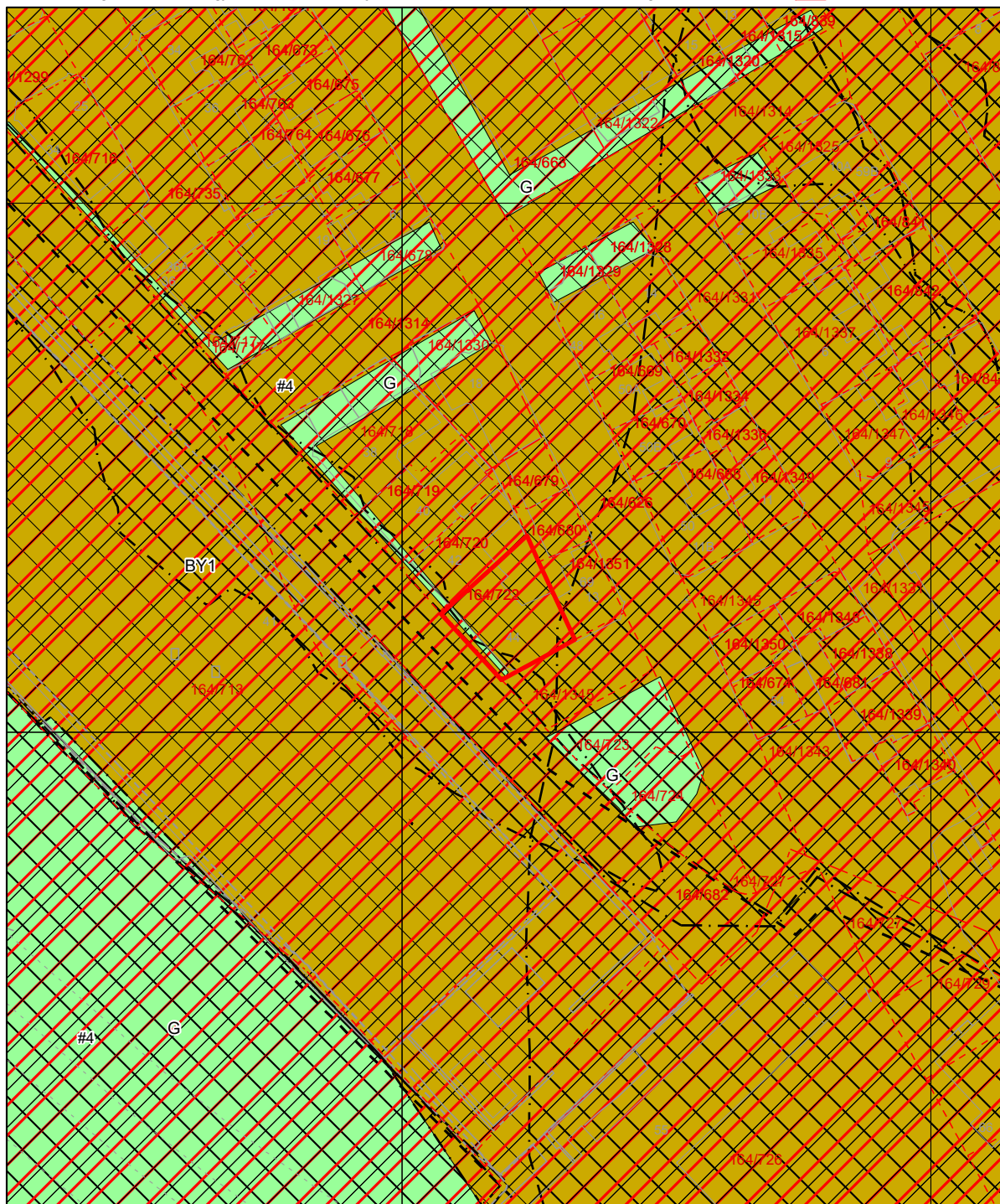
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/722/0/0
Dato: 10.02.2025 Adresse: Allégaten 44













For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmerking (1)



Vedlegg: Planinformasjon

Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Bestemmelsegrense		Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø		Grønnstruktur
	Faresone		
	Infrastruktursone		
	Støysone grønn		
	Støysone gul		
	Støysone rød		

Vedlegg: Planinformasjon




BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15780000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/722/0/0
Dato: 10.02.2025 Adresse: Allégaten 44



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Grense for restriksjonsområde	KDP Arealbruk-PBL1985
	Arealformålgrense	
	Boligområde (N)	
	Offentlig bebyggelse (N)	
	Friområde (N)	
	Annet byggeområde (N)	
	Fotgjengerstrøk (N)	

Vedlegg: Basiskart

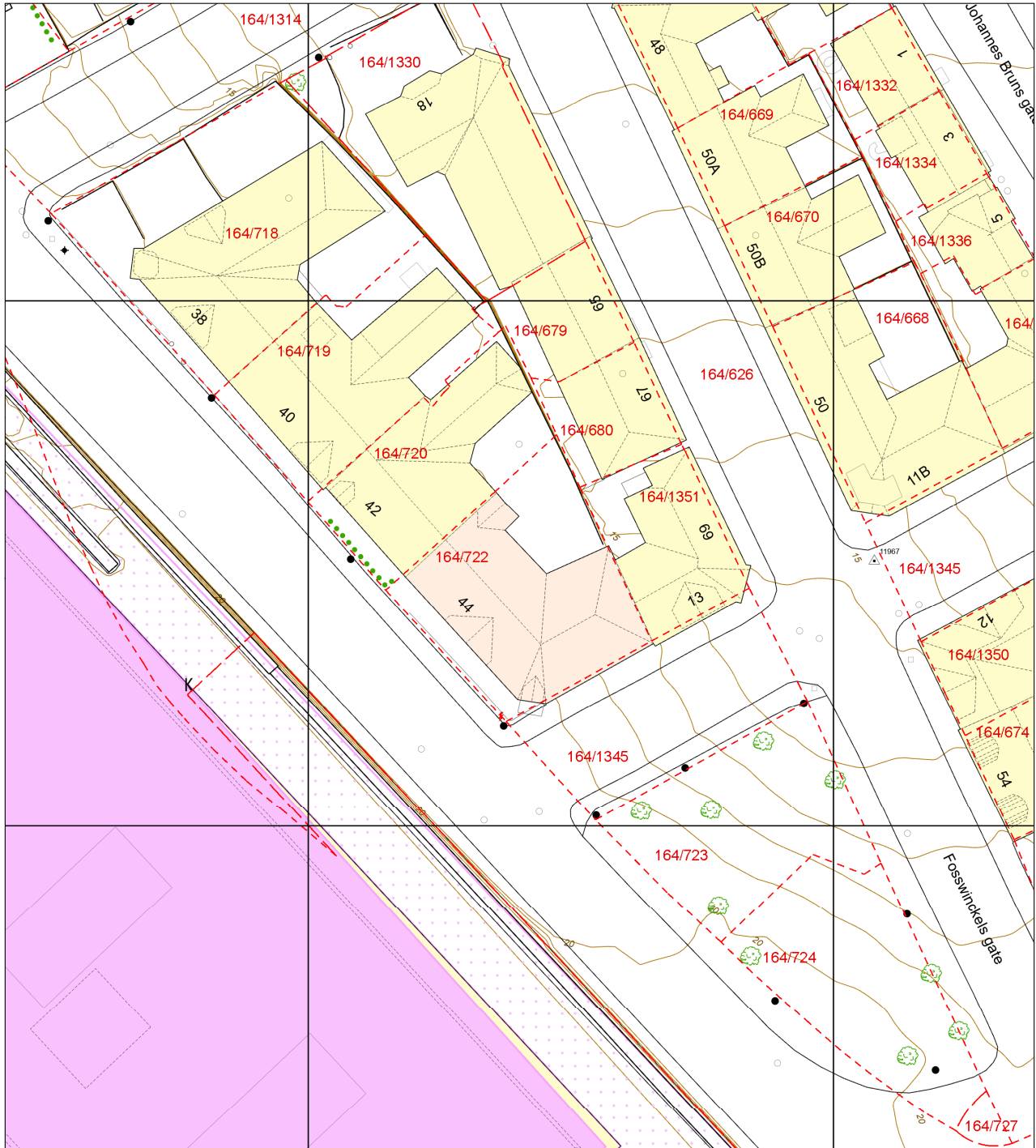


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 10.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/722/0/3
Adresse: Allégaten 44, 5007 BERGEN



- | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•— Eiendomsgrense - sikker | - - - - - Registrert tiltak anlegg | ⊗ Allé | ● Mast |
| - - - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ●●● Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | - - - - - Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | - - - - - Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | 🌳 InnmåltTre | ○ Ledning kum | |

Vedlegg: Vegstatuskart

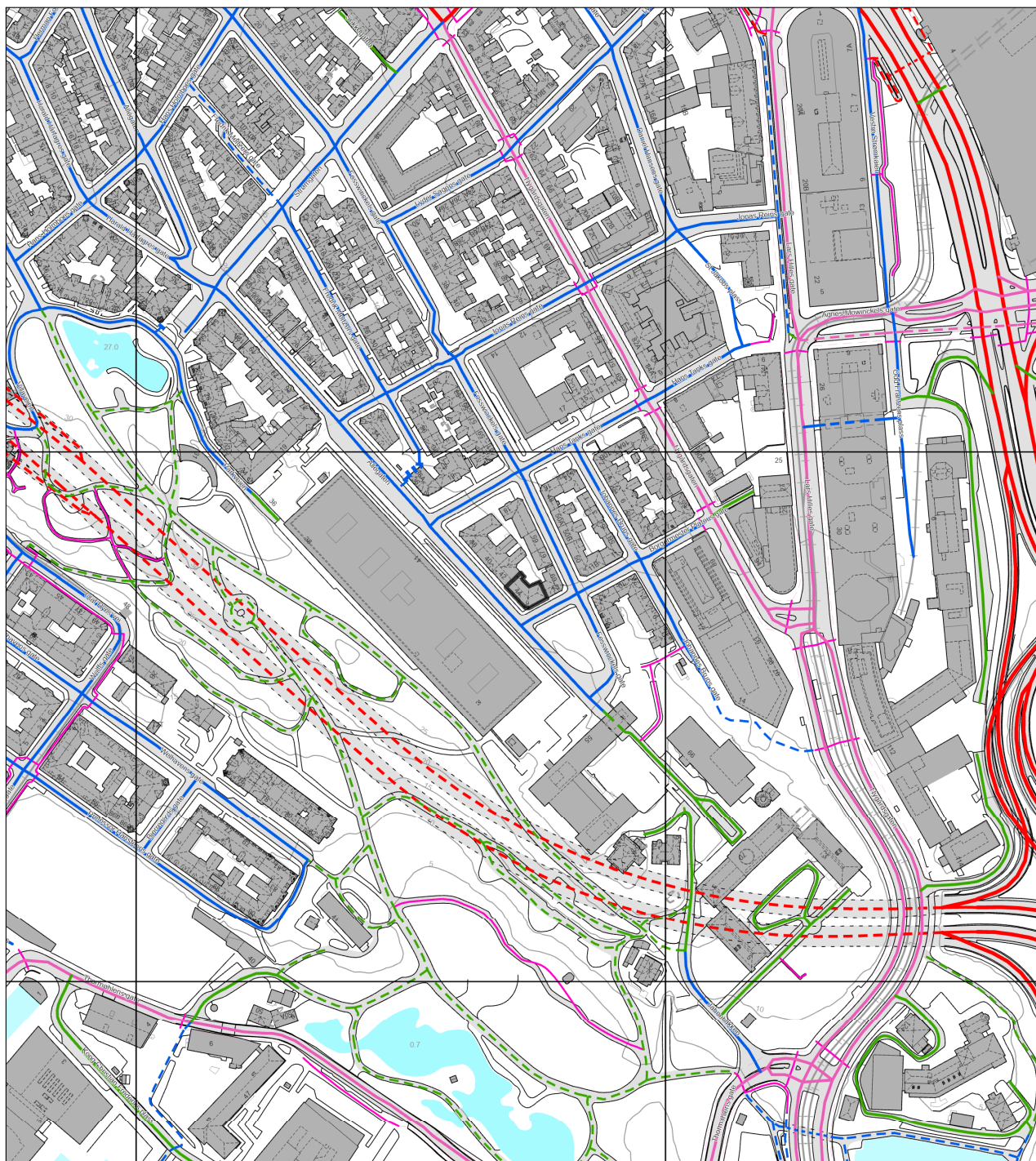


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/722/0/3
Adresse: Allégaten 44, 5007 BERGEN



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |

Vedlegg: Energiattest



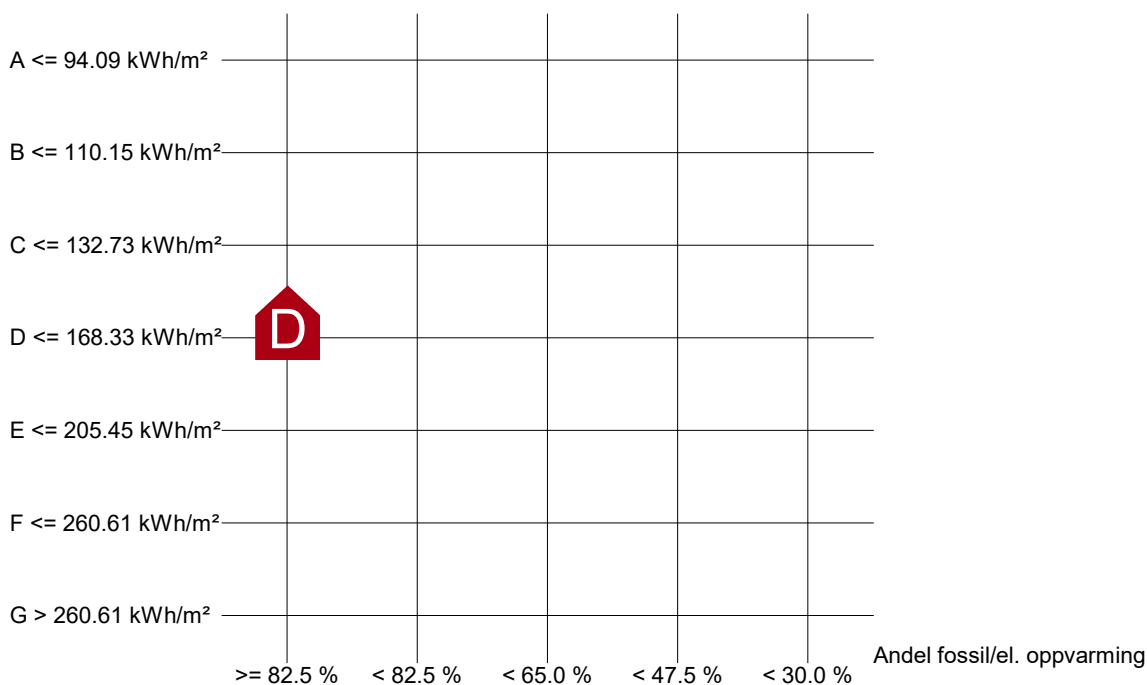
SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 09:30 5/6-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Jan-David Antonsen
Firma: Bergen Bygg AS
Inndatafil: C:\...\Energiberegning - Allégaten 44.smi
Prosjekt: Allégaten 44 - Seksjon 9
Sone: Seksjon 9;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 160.01 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	160 kWh/m ²
Energibruk lokalt klima	144 kWh/m ²

Vedlegg: Energiattest



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 09:30 5/6-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Jan-David Antonsen
Firma: Bergan Bygg AS
Inndatafil: C:\...\Energiberegning - Allégaten 44.smi
Prosjekt: Allégaten 44 - Seksjon 9
Sone: Seksjon 9;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	10560 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	10560 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	56	
Areal tak [m ²]:	0	
Areal gulv [m ²]:	0	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	10	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	66	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	198	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,32	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,00	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,00	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	1,40	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	14,6	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,12	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	193	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	5,00	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	84	

Vedlegg: Energiattest



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 09:30 5/6-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Jan-David Antonsen
Firma: Bergan Bygg AS
Inndatafil: C:\...\Energiberegning - Allégaten 44.smi
Prosjekt: Allégaten 44 - Seksjon 9
Sone: Seksjon 9;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	84,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m ³ /hm ²]	1,70	
Luftmengde utenfor driftstiden [m ³ /hm ²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,85	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m ²]:	35	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m ²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m ²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,55	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 09:30 5/6-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: Jan-David Antonsen
Firma: Bergen Bygg AS
Inndatafil: C:\...\Energiberegning - Allégaten 44.smi
Prosjekt: Allégaten 44 - Seksjon 9
Sone: Seksjon 9;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Boligblokker
Simuleringsansvarlig	Jan-David Antonsen
Kommentar	



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

Erik Fylkesnes Sivingenør A/S
Årstadgeilen 35
5009 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200014584/6 VAKN	BYG - 5210	07.01.2002

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1.

Gnr 164	Bnr 722
Tiltakets adresse	ALLEGATEN 44
Tiltakets art	Utvidelse Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	Terje Grunde Carlson

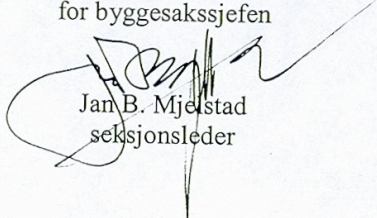
Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

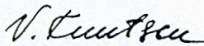
I den fremlagte dokumentasjonen datert 02.02.02 bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i byggetillatelsen av 11.11.00.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200014584.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen


Jan B. Mjelstad
seksjonsleder


Valentina Knutsen
avdelingsingeniør



Bygningsjefens kontor
Bygningsinspektøren

Ferdigattest.

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. 44, Allegt.
at det av herr Amundsen v/ Chr. Vestrheim A/S,
under 5/12 1961 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår 1 bad.

Denne attest gjelder ikke rørleggerarbeidet.

Bergen den 29. mars 1962.

Bygningsinspektøren
Vestbye Distrikt



BERGEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Anton Arkitekt AS
Revheimsvegen 84 84
5282 LONEVÅG

Vår referanse: BYGG-2024/14208-19
Saksbehandler: Henriette Bakke Nielsen
Dato: 27.05.2025

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (1) FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom : Gnr 164 Bnr 722
Adresse : Allégaten 44
Tiltakshaver : EIENDOMSALLIANSEN AS
Tiltaket : Bruksendring bolig

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for 'IG-1: Alt bortsett fra flislegging og montering av baderommøbler i seksjon 3' mottatt 27.05.25 og tillatelse datert 08.11.24.

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for 'IG-1: Alt bortsett fra flislegging og montering av baderommøbler i seksjon 3', jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 30.09.2025, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er oppfylt.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at bygverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:

- Etter at kjøkken og andre detaljer ferdigstilles ila. uke 21, er seksjon 9 (ny boenhet) klar for innflytting.

Ansvarlig søker har angitt at det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Hovedbad i opprinnelig boenhet.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Vedlegg: Midl.brukstillatelse

Ansvar og tiltaksklasser

I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige foretak og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningssetaten

Henriette Nielsen

Saksbehandler

Ingrid Helene Toft Sundt

Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
EIENDOMSALLIANSEN Revheimsvegen 84
AS

5282 LONEVÅG

Vedlegg: Midl.brukstillatelse

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Vedlegg: Midl.brukstillatelse

Saksnummer BYGG-2024/14208
Side 4 av 4



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE

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:	Kr 7 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 600
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- 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 3 900/4 600/4 600 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.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

Oppdragsnr: 2711250243 / Erica Monsen, tlf. 48244429
Allégaten 44, 5007 Bergen
Gnr. 164, bnr. 722, snr. 9 i Bergen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 2711250243
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.06.2025

Benjamin Wigum
Eiendomsmegler

488 88 400
benjamin.wigum@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken, 5832 BERGEN

eiendomsmegler1.no