



Velkommen til

Søndre Allmenningen 16  
5036 Bergen

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Søndre Allmenningen 16**  
**5036 Bergen**

# Sentral 3-roms leilighet midt i hjerte av sjarmerende Sandviken - nær byliv, studier og kollektiv. Lave felleskostnader!

Bo midt i hjertet av Sandviken – et av Bergens mest ettertraktede områder! Her bor du i en rolig, bilfri gate omgitt av brosteinsbelagte gater, sjarmerende trehusbebyggelse og et levende nabolag. Kort vei til byfjell som Fløyen og Stoltzekleiven gir deg enkel tilgang til naturen, samtidig som du har kaféer, busstopp, NHH, arbeidsplasser og sentrum i umiddelbar nærhet.

Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med to soverom, lyse og pene overflater, og en standard som gjør det enkelt å flytte rett inn. Men en hyggelig felles bakgård kan man nyte solen og sosalt samvær med venner og familie. Lave felleskostnader og en beliggenhet som kombinerer det urbane med det tilbaketrukne – perfekt for deg som vil ha både byliv og ro i hverdagen.

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 990 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	75 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	3 065 840
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	750
<u>BRA/BRA-I</u>		38/36 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Eierseksjon
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		1916
<u>Etasje</u>		1
<u>Energimerking</u>		

# 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!



**Anna Hestetun Slåke**  
Eiendomsmeglerfullmektig

477 02 823  
anna.slake@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	2 990 000
Omkostninger*	kr	75 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	750

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 74 750,-  
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-  
Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 75 840,-

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 750 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter, samt strøm i fellesarealer.

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

### Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 9 891 pr. år for 2025

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

### Registerbetegnelse

Gnr. 168, bnr. 773, snr. 1 i Bergen kommune.

### Om sameiet

Sameiet har i dag ikke forretningsfører. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks. Styreleder for sameiet er Stian Ervik Hoddevik.

### Areal

Leilighet :

BRA-i: 36 m2

BRA-e: 2 m2

BRA total: 38 m2

1. etasje

BRA-i: 36 m2.

BRA-e: 2 m2.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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**

1

#### **Parkering**

Parkering i gate/soneparkering.

#### **Sameiet**

Navn på sameiet: Sameiet Søndre Allmenningen 16. Sameiets org.nr.: 932509369.

#### **Sameiets eiendom**

Tomteareal er 151.10 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

**Tomtebeskrivelse**

Tomten består i hovedsak av bygningsmassen.

**Vedtekter/husordensregler**

Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets/borettslagets vedtekter. Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med sameiets/borettslagets styre.

**Beboernes forpliktelser**

Selger informerer om at hver andel er ansvarlig for vask av trapp, gang og vaskerom hver 5. måned.

**Regnskap/budsjett**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styreleder informerer om at:

"Vi vurderer å pusse opp fasaden - høy sannsynlighet for at dette kommer til å skje om ikke så alt for lenge. Antatt kost per leilighet i kjeller er rundt 50 000. Vi har ikke tatt stilling til hvordan dette skal finansieres, men antatt blir det at hver enhet betaler inn hver for seg. Dersom vi løser det slik, vil det ikke gå ut over felleskostnader - og ingen andre planlagte endringer til disse."

**Sameiets forsikringsselskap**

IF Forsikring

Polisenummer felles forsikring SP528807.9:1

**Sameiebrøk**

1/8

**Byggeår**

Ca. 1916.

**Innhold**

1. etasje:

- Entré/stue/kjøkken (18,5 m<sup>2</sup>)
- Soverom (5,9 m<sup>2</sup>)
- Mellomgang (1,1 m<sup>2</sup>)
- Bad (2,7 m<sup>2</sup>)
- Soverom (6,8 m<sup>2</sup>)

- Bod

**Standard**

En sjarmerende og rolig gate leder deg inn til leiligheten, som ligger fint plassert i byggets første etasje.

Fra gangen ledes du videre inn i en åpen stue- og kjøkkenløsning med god romfølelse. Her er det plass til både sofa og spisebord, og kjøkkenet er arealeffektivt med god skapplass. Gulvene ble lagt nye i 2022 og har laminat overflater. Det er varmekabler i stue/kjøkken.

Leiligheten har to soverom på henholdsvis 5,9 og 6,8 kvm, begge med plass til garderobeskap og skrivebord.

Badet er praktisk og innbydende, med varmekabler i gulvet. Det er felles vaskerom for leilighetene som ligger i praktisk adkomst fra leiligheten.

I bakgården har du et skjermet uteområde med gode solforhold – perfekt for rolige stunder eller sosiale sammenkomster.

En gjennomført og funksjonell leilighet i et av byens mest sjarmerende nabolag, med mulighet for rask overtagelse.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

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**

- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 1. etasje > Bad (2,7 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Bad (2,7 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad (2,7 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > Bad (2,7 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. etasje > Bad (2,7 m<sup>2</sup>) > Ventilasjon

**TG 3 | Store eller alvorlige avvik**

- Våtrom > 1. etasje > Bad (2,7 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

### **Innbo og løsøre**

Selger informerer om at følgende tilbehør medfølger handelen:

- Garderobeskap.
- Taklamper.

- Kan eventuelt selge andre møbler på forespørsel.

### **Beliggenhet**

Her bor du i et av Bergens mest ettertraktede nabolag – med kort vei til både sentrum og naturen. Med gangavstand til bykjernen, ikoniske turmål som Fløyen og Stoltzekleiven, og lokale perler som Flakse Reker, får du virkelig det beste av to verdener: urbant og levende, men samtidig med en roligere puls.

Sandviken er kjent for sin sjarmerende atmosfære, brosteinsbelagte gater og et nabolag fullt av liv. Her finner du kafeer, restauranter og små nisebutikker like rundt hjørnet. Torgallmenningen, Bryggen og Fisketorget ligger kun en kort spasertur unna, og dagligvarehandelen gjør du enkelt hos Joker eller Nærbutikken – begge innen få minutters gange.

Beliggenheten er også svært gunstig for studenter, med gode kollektivtilbud i umiddelbar nærhet og kort vei til NHH, UiB og BI.

For den aktive byr nærområdet på et stort mangfold av muligheter. Du har både sjø og fjell like i nærheten – med Meyermarken, Sverresborg og Sandviken Sjøbad som gode alternativer, og Stoltzekleiven for den som ønsker å få pulsen opp med en morgentur før dagen starter. Ønsker du en lengre tur, er Fløyen et naturlig mål, og derfra kan du fortsette over Vidden til Ulriken og nyte byens beste utsikt. Foretrekker du å trene innendørs, finner du både Mova, CrossFit Bryggen og SATS Sandviken kun noen minutters gange unna.

Dette er stedet for deg som ønsker en tilværelse med nærhet til alt – hvor du kan starte dagen med en tur opp Stoltzen og avslutte kvelden på en av byens mange spisesteder. Alt dette – helt uten å være avhengig av bil.

### **Barnehage/skole/skolekrets/fritid**

Barnehager:

- Kidsa Christinegård (1-5 år) - ca. 6 min gange.
- Sandviken barnehage (1-5 år) - ca. 6 min gange.
- Mulesvingen barnehage (0-5 år) - ca. 10 min gange.

Skoler:

- Krohnengen skole (1-7 kl.) - ca. 13 min gange.
- Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) - ca. 18 min gange.
- Rothaugen skole (8-10 kl.) - ca. 7 min gange.
- Bergen katedralskole - ca. 24 min gange.
- Danielsen videregående skole - ca. 24 min gange.

Universitet/høgskoler:

- Norges Handelshøyskole - ca. 15 min med kollektivt.
- Handelshøyskolen BI - ca. 26 min med kollektivt.
- Det Juridiske Fakultet - ca. 24 min med kollektivt.
- Universitetet i Bergen - ca. 20 min med kollektivt.
- Høgskulen på Vestlandet - ca. 35 min med kollektivt.

### **Bebyggelse**

Området er flott opparbeidet med tilsvarende bebyggelse.

### **Adkomst**

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

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss:

- Amalie Skrams vei - 1 min gange (Linje 18)

Bybane:

- Byparken - 10 min gange (Linje 1&2)

Bergen togstasjon: 10 min med bil

Bergen Flesland: 24 min i bil

### **Byggemåte**

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Klassisk bygård i mur, seksjonert i 5 eierseksjoner, bygget 1916, siden ombygget/oppgradert i flere omganger, senest 2012/16. Denne leiligheten ble etablert på slutten av 1990-tallet.

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Vegger mot grunn i naturstein. Ukjent

drenering. Bygningsdelen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Yttervegger:

Yttervegger over grunnmur av engelsk hulmur. Pusset og malt overflate. Innvendig påforet platekledning. Bygningsdelen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Tak/taktekking:

Sperretak. Taktekking med sutak, lekter og skifer. Bygningsdelen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar. Ukjent alder/tilstand. Taket er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest den 07.06.2004 for innredning fra kjeller til bolig, samt nye balkonger.

Det er utstedt ferdigattest den 14.01.2003 for bruksendring bolig - innredning loft.

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

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 07.06.2004

### **Hvitevarer**

Hvitevarer medfølger.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### **Oppvarming**

El. varmekabler på bad og i stue/kjøkken.

Elektrisk oppvarming forøvrig.

### **Info energiklasse**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox Fiberbredbånd 150/150.

### **Adgang til utleie**

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.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

### **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](http://www.dsa.no).

### **Regulering**

Eiendommen er regulert til boligområde.

Eiendommen ligger i byfortettningszone.

For eiendommen gjelder følgende planer :

- KOMMUNEPLAN: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018.

PlanID: 65270000, dekningsgrad 100 %.

- Kommunedelplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel KPA 2027.

PlanID: 71740000, dekningsgrad 100 %.

- Kommunedelplan: BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD.

PlanID: 15750000, dekningsgrad 100 %.

- Reguleringsplaner under arbeid: Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken.

PlanID: 71720000, dekningsgrad 83,4 %.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- kulturmiljø i kommuneplanen. H570\_2 - Sandviken øvre.

Dekningsgrad 100 %.

- kulturmiljø i kommuneplanen. H570\_7 - Historisk sentrum.

Dekningsgrad 100 %.

Det foreligger mindre planer og godkjente tiltak i nærheten av eiendommen.

- BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-  
EIDSVÅGTUNNELEN

PlanID: 65810000. Saksnr: 202220562

- BERGENHUS. GNR 168, OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR KRISTIANSHOLM, SANDVIKSTORGET  
OG ROSEGRENDE

PlanID: 61690000. Saksnr: 202220436

- 168/535 139328442-1 Ombygging Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Igangsettingstillatelse 12.05.2025 Saksnr. 202417068

- 168/494 139328051-2 Ombygging Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Igangsettingstillatelse 28.03.2025 Saksnr. 202418601

- 168/514 300258949 - Garasjeuthus anneks til bolig Meldingssak registrer tiltak 08.11.2011 Saksnr.  
201123853

- 168/516 139328280-1 Ombygging Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Rammetillatelse

11.03.2025 Saksnr. 202418764

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### **Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 732 815 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 2 931 261 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

# 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.

## 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

Nei.

## Styregodkjennelse

Nei.

## Eier

Trym Ims Reppen

## Heftelser

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

4601/168/773/1:

18.12.1917 - Dokumentnr: 914135 - Erklæring/avtale  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. verkstedsrom i kjeller  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:773  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2004 - Dokumentnr: 42547 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2004 - Dokumentnr: 42547 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/8  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon nr. 1 og 5

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.

## 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

Dagens selger har en pågående reklamasjonssak ift. badet.

### Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon\* 1,25% med minimumsprovisjon på 40 000 kr. (forutsatt salgssum 2 990 000), kr 37 375  
Markedspakke, kr 18 900  
Oppgjørshonorar\*, kr 7 900  
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900  
Visningshonorar per visning, kr 1 500  
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545  
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 6 375  
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 712

Totalt, kr 93 207

## Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Patrick Bang den 04.06.2025.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

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

Vindu på soverom var veldig vanskelig å lukke, det er byttet ut  
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Darius Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu på det største soverommet

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Darius bygg

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ventiler på begge soverom og stue.

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

Det var litt fuktig i karm på soveromsvindu som ikke kunne lukkes skikkelig, skiftet nå

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Darius Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu og karm på soveromsvindu

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

- Ja

Det var problemer med nedløpet til kjøkkenvask når jeg overtok i 2022

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bergen Rør

Beskrivelse av arbeidet: Ordnet avløpsrør kjøkken, skiftet blandedbatteri kjøkken og bad, satt inn varmtvannsbereder med lekkasjesikring.

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?: 2022

Firmanavn: Bergen Rør

Beskrivelse av arbeidet: Ordnet avløpsrør kjøkken, skiftet blandedbatteri bad, satt inn varmtvannsbereder med lekkasjesikring.

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?: 2024

Firmanavn: Laksevåg elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp en del nye kontakter + lyspunkter

Eiendommen og omgivelsene:

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

- Ja

Jeg har leid ut et soverom i alle de tre årene jeg har bodd her. Regner ikke med at det må  
godkjennes av kommunen som utleieenhet så lenge det er utleie av rom i bofellesskap

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Foreligger takstrappert fra 2022, når jeg kjøpte.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift,

fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- Ja

Fasaden på bygget skal oppgraderes, også i første etasje. Dette vil i følge styreleder komme på ca. 50 000 kr pr. leilighet.

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

- Ja

Fryseren lekker om den ikke er lukket skikkelig

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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](http://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 eiendomsmeplingsforskriften 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 eiendomsmeplingsforetakene 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, overtagelsesdato 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.

**Kontaktperson**

Anna Hestetun Slåke  
EiendomsMeglerfullmektig  
Telefon: 477 02 823  
E-post: [anna.slake@em1sr.no](mailto:anna.slake@em1sr.no)

**Ansvarlig megler**

Aksel Reinholdtsen Innvær  
Avdelingsleder/EiendomsMegler  
Telefon: 402 33 823  
E-post: [aksel.innver@em1sr.no](mailto:aksel.innver@em1sr.no)

EiendomsMegler 1 Bergen Sør  
Nesttunvegen 94  
5221 NESTTUN  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



















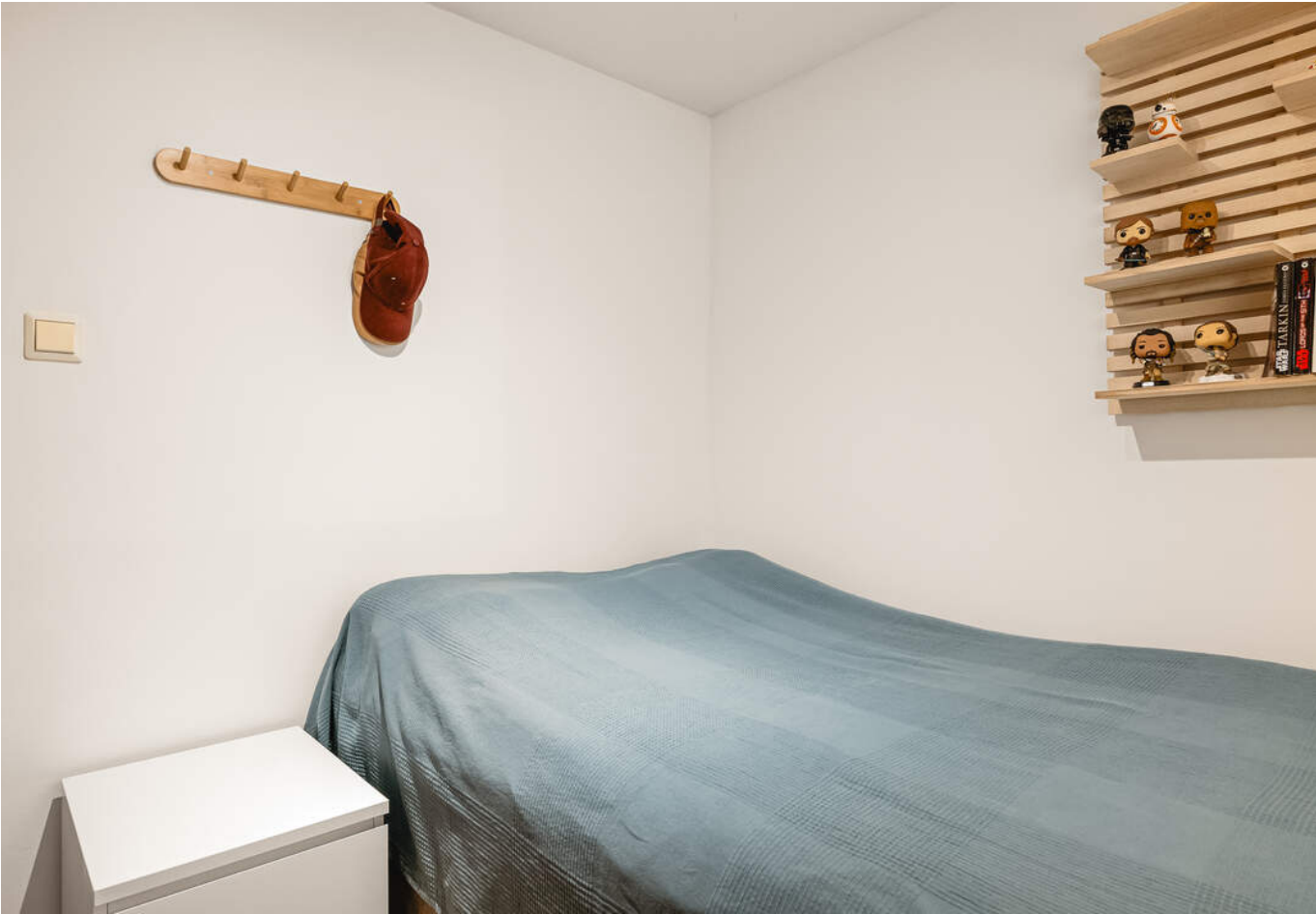


























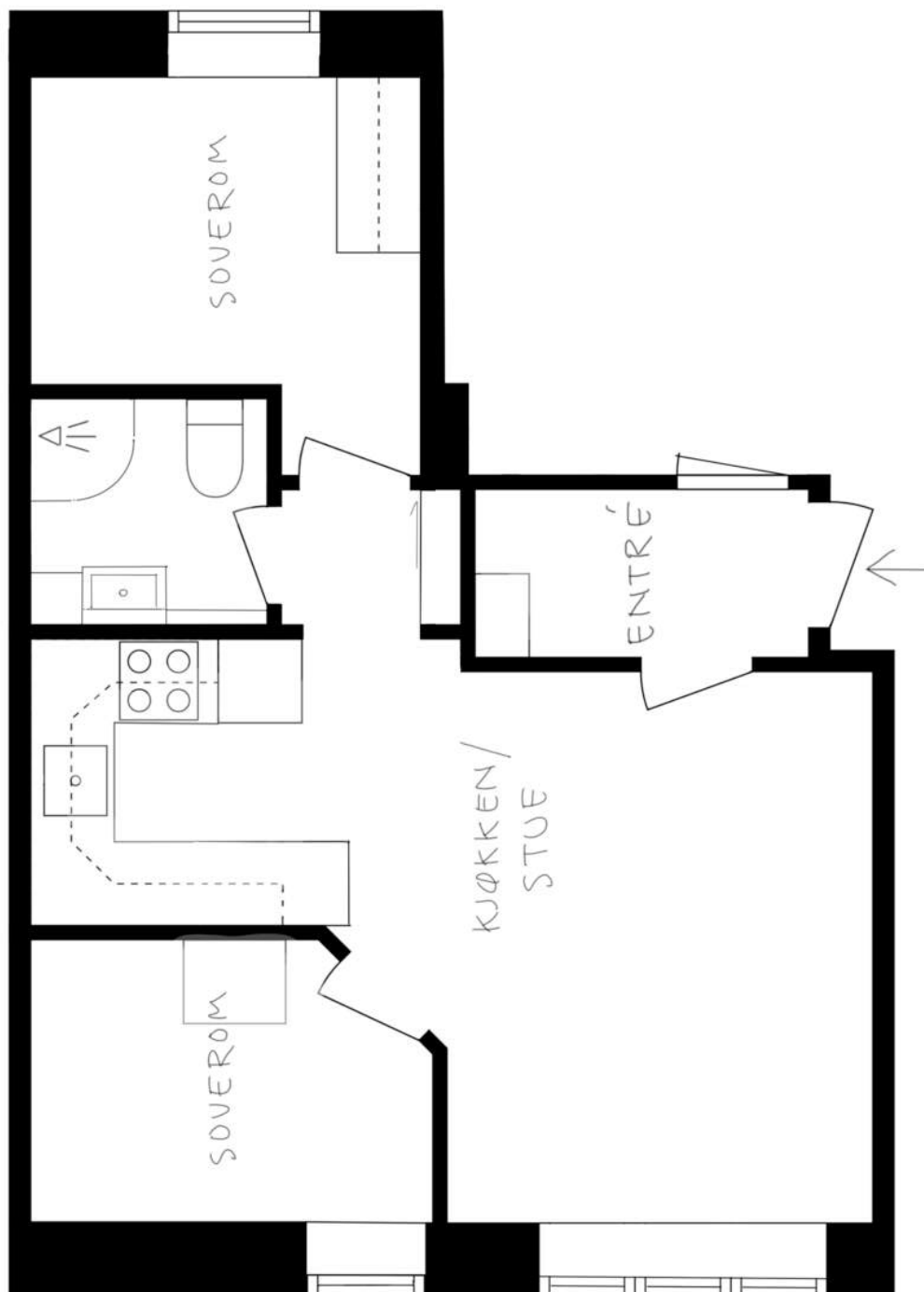








# Plantegning



**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.

# SØNDRE ALLMENNINGEN 16

Nabolaget Rosegrenden/Kirkegaten - vurdert av 159 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Amalie Skrams vei</b> Linje 18	<b>1 min</b>	0.1 km
<b>Jernbanestasjonen i Bergen</b> Linje F4, L4, R40	<b>9 min</b>	4 km
<b>Kaigaten</b> Linje 1, 2	<b>10 min</b>	3.5 km
<b>Bergen Flesland</b>	<b>24 min</b>	

## SKOLER

<b>Krohnengen skole (1-7 kl.)</b> 380 elever, 28 klasser	<b>13 min</b>	1 km
<b>Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)</b> 176 elever, 14 klasser	<b>18 min</b>	1.5 km
<b>Rothaugen skole (8-10 kl.)</b> 598 elever, 39 klasser	<b>7 min</b>	0.6 km
<b>Bergen katedralskole</b> 465 elever, 18 klasser	<b>24 min</b>	1.9 km
<b>Danielsen videregående skole</b> 520 elever, 20 klasser	<b>24 min</b>	2 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

<b>Martin Vahls gate</b>	<b>8 min</b>
<b>Breistølsveien - Sandviken</b>	<b>11 min</b>



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 75/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

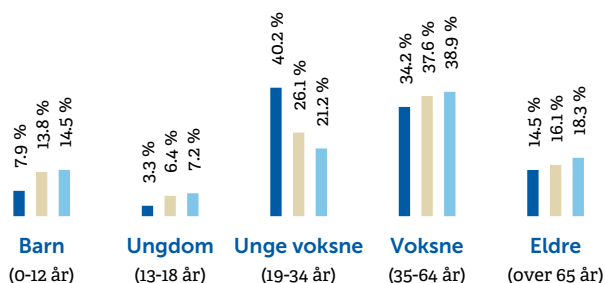
Bra 65/100



## NABOSKAPET

Høflige 64/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rosegrenden/Kirkegaten	1 350	962
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586




## BARNEHAGER

<b>Kidsa Christinegård (1-5 år)</b> 49 barn	<b>6 min</b>	0.4 km
<b>Sandviken barnehage (1-5 år)</b> 30 barn	<b>6 min</b>	0.5 km
<b>Mulesvingen barnehage (0-5 år)</b> 65 barn	<b>10 min</b>	0.7 km

## DAGLIGVARE


<b>Nærbutikken Sandviken</b> Søndagsåpent	<b>1 min</b>	0.1 km
<b>Joker Sandvikstorget</b> PostNord, søndagsåpent	<b>3 min</b>	0.3 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Egen bil

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 87/100

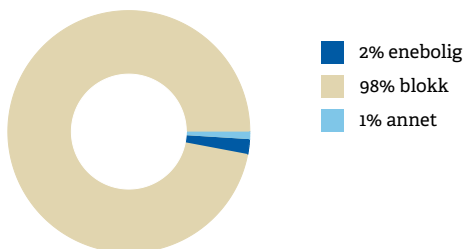
 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 83/100

 **SHOPPINGUTVALG**  
Bra 73/100

## SPORT

-  **Søre almenning** **1 min**   
Ballspill 0.1 km
-  **Mulebanen/Christinegård kunstgre...** **8 min**   
Ballspill 0.5 km
-  **SATS Sandviken** **10 min** 
-  **MOVA Sandviken** **14 min** 

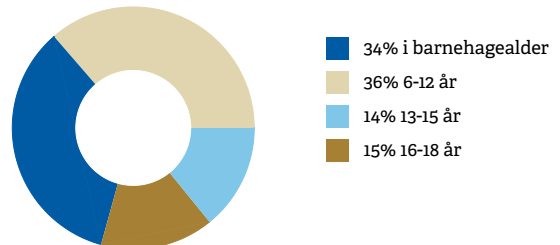
## BOLIGMASSE



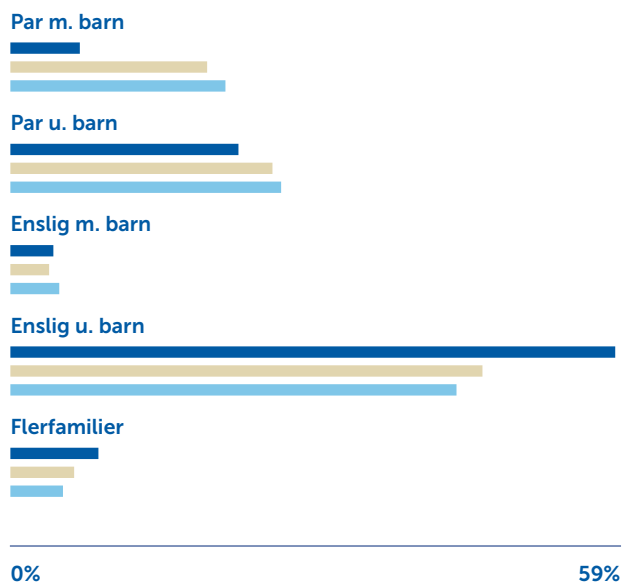
## VARER/TJENESTER

-  **Kløverhuset** **23 min** 
-  **Sandviken apotek** **14 min** 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

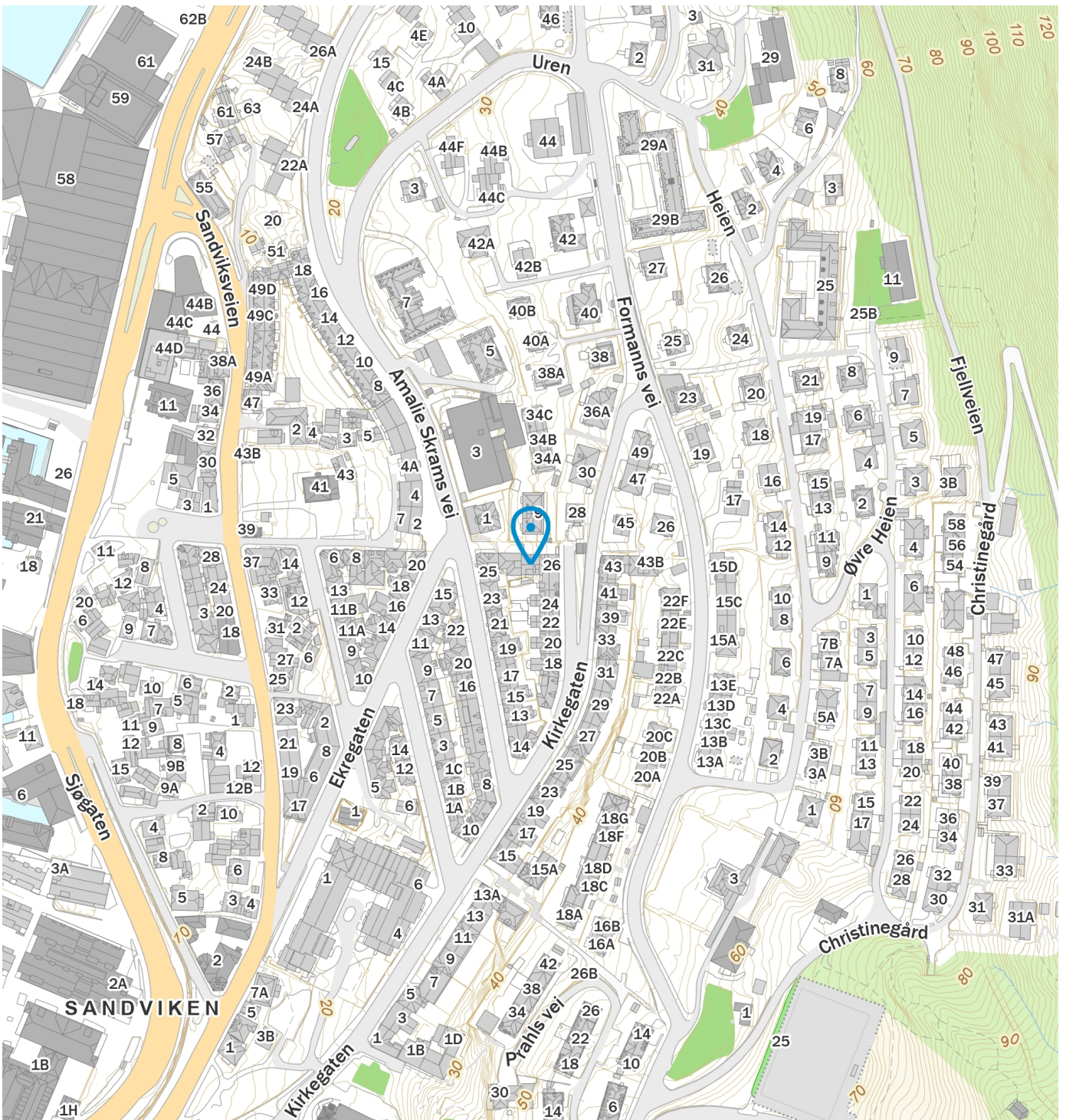
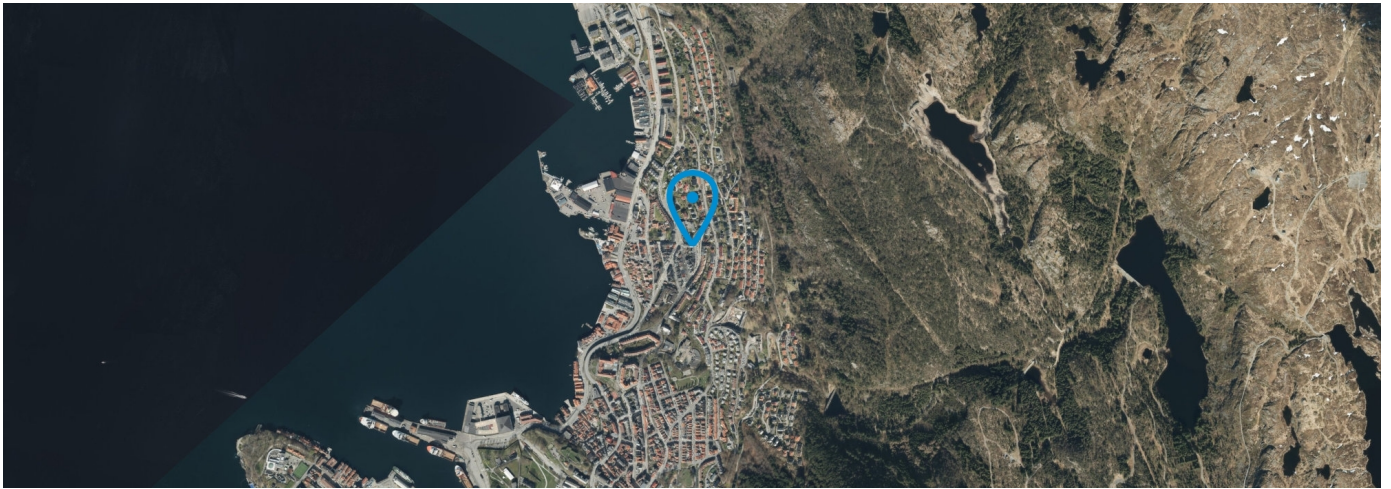


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>18%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>69%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>



# 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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige 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.





## 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

Trym Ims Reppen

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Søndre Allmenningen 16

5036 Bergen

4601-168/773/0/1



## 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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**

Vindu på soverom var veldig vanskelig å lukke, det er byttet ut

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Darius Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet vindu på det største soverommet

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

**Firmanavn:** Darius bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn ventiler på begge soverom og stue

---

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**

Det var litt fuktig i karm på soveromsvindu som ikke kunne lukkes skikkelig, skiftet nå

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Darius Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet vindu og karm på soveromsvindu

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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**

Det var problemer med nedløpet til kjøkkenvask når jeg overtok i 2022

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Bergen Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Ordnet avløpsrør kjøkken, skiftet blandebatteri kjøkken og bad, satt inn varmtvannsbereder med lekkasjesikring

---

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?:** 2022

**Firmanavn:** Bergen Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Ordnet avløpsrør kjøkken, skiftet blandebatteri bad, satt inn varmtvannsbereder med lekkasjesikring

---

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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?:** 2024

**Firmanavn:** Laksevåg elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp en del nye kontakter + lyspunkter

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

Jeg har leid ut et soverom i alle de tre årene jeg har bodd her. Regner ikke med at det må godkjennes av kommunen som utleieenhhet så lenge det er utleie av rom i bofellesskap

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **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**

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Foreligger takstrappreport fra 2022, når jeg kjøpte

---

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Fasadene på bygget skal oppgraderes, også i første etasje. Etter innhentet tilbud blir utgiftene til denne leiligheten på 46 000 kr. Det vil ikke bli økning i fellesutgifter

---

## 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?

♦ Ja

Fryseren lekker om den ikke er lukket skikkelig

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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

---



### Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

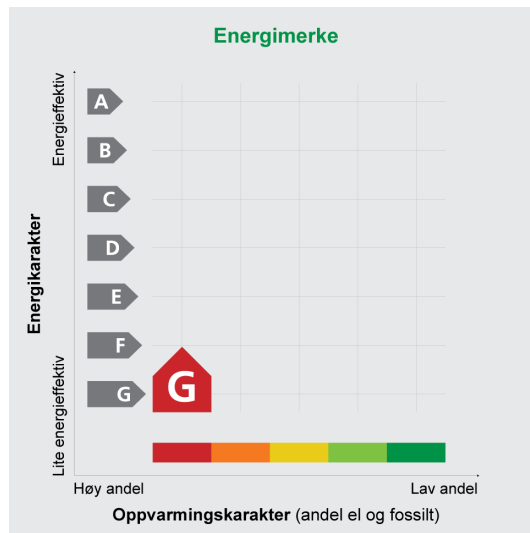
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.



## ENERGIATTEST

Adresse	Søndre Allmenningen 16
Postnr	5036
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	168
Bnr.	773
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	139330781
Bolignr.	K0101
Merkenr.	A2022-1421179
Dato	10.07.2022

Innmeldt av	Lars Thorsnes Lefdal
-------------	----------------------



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

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

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

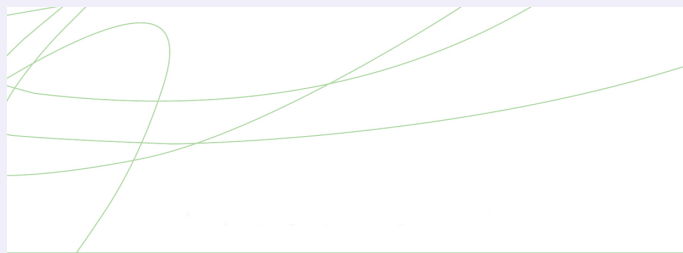
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Vedlegg: Energiattest



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**

- **Isolering av gulv mot grunn**

- **Utskifting av vindu**

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Termografering og tetthetsprøving**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

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

# Vedlegg: Energiattest



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1916
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	37
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljerings varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler

# Vedlegg: Energiattest

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

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

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Søndre Allmenningen 16

Postnr/Sted: 5036 BERGEN

Leilighetsnummer:

Bolignr: K0101

Dato: 10.07.2022 22:54:38

Energimerkenummer: A2022-1421179

Ansvarlig for energiattesten: Lars Thorsnes Lefdal

Energimerking er utført av: Lars Thorsnes Lefdal

Gnr: 168

Bnr: 773

Seksjonsnr: 1

Festenr:

Bygnnr: 139330781

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Vedlegg: Energiattest

### **Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**


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

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet (i blokk)

 Søndre Allmenningen 16 , 5036 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 168, bnr. 773, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m<sup>2</sup> BRA-i: 36 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.06.2025

Rapportdato: 25.06.2025

Oppdragsnr.: 20932-2677

Referansenummer: KU6664

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



 **BANG  
TAKST**  
AS  
Ingeniør & Takstmann

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Vedlegg: Takstrapport

## 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

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 fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### TAKSTOBJEKTET

2-roms selveierleilighet i byggets 1. etasje. Ssb-nr: K0101.  
Ekstern bod på 1,6 m<sup>2</sup>.

### STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

### EGENSKAPER

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

### BEGRENSNINGER

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

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

### BELIGGENHET

Leiligheten har en flott beliggenhet i et attraktivt, og rolig boligstrøk i Sandviken. Det er kort vei til parker og turmulighetene er uendelige med Fjellveien like ovenfor og kort vei til Munkebotn med adkomst til Sandviksfjellet. Ca 15 minutters gange til Bergen sentrum med alle dets fasiliteter. En liten sykkelrute til NHH. Innen gangavstand finner man Sandviken Brygge med flere butikker, SATS m.m. Nærbutikk ca 50 meter fra leiligheten. På Støletorget finner man blant annet dagligvarebutikk, apotek, frisør, kaffebær, og døgnåpen 7-eleven. Det er gode bussforbindelser både til sentrum og Åsane om man skulle ha behov for det.

### TOMT

Areal: 151 m<sup>2</sup>. Eierform: Eiet tomt.  
Tomten er i hovedsak bebygget. Trivelig, felles uteplass med terrassedekke på baksiden.

### ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

### VANN- OG AVLØP

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

### PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

### BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Klassisk bygård i mur, seksjonert i 5 eierseksjoner, bygget 1916, siden ombygget/oppgradert i flere omganger, senest 2012/16

### Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Vegger mot grunn i naturstein.

Ukjent drenering.

Bygningsdelen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

### Yttervegger:

Yttervegger over grunnmur av engelsk hulmur.

Pusset og malt overflate. Innvendig påforet platekledning.

Bygningsdelen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

### Tak/taktekking:

Sperretak.

Taktekking med sutak, lekter og skifer.

Bygningsdelen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Ukjent alder/tilstand.

Taket er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

#### Entré/stue/kjøkken (18,5 m<sup>2</sup>)

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

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

#### Soverom (5,9 m<sup>2</sup>)

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

#### Mellomgang (1,1 m<sup>2</sup>)

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

Garderobeskap.

#### Bad (2,7 m<sup>2</sup>)

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

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Soverom (6,8 m<sup>2</sup>)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Beskrivelse av eiendommen

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereider.  
Sikringsskap med automatsikringer.  
Porttelefon.  
Sprinkleranlegg.

### OPPVARMING

El. varmekabler på bad og i stue/kjøkken.  
Elektrisk oppvarming forøvrig.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

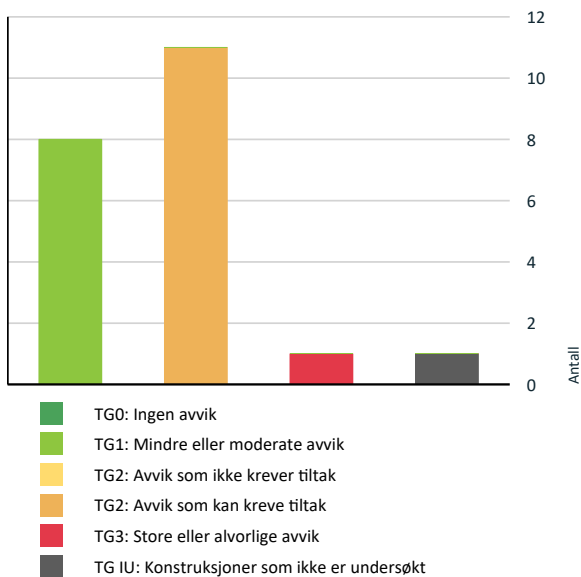
[Gå til side](#)

### Selveierleilighet (i blokk)

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

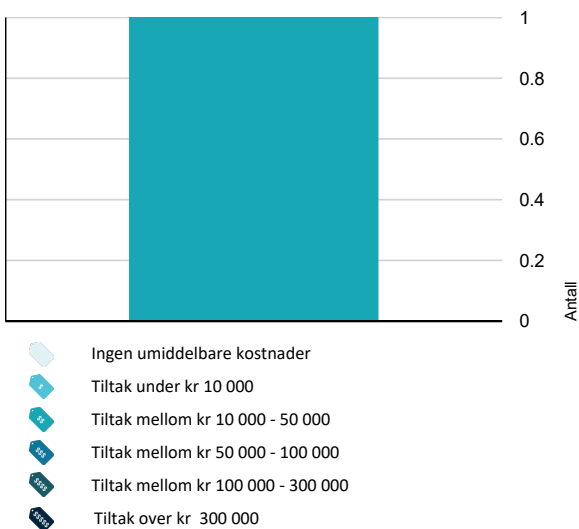
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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](http://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.

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Bad (2,7 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad (2,7 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad (2,7 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad (2,7 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad (2,7 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad (2,7 m<sup>2</sup>) > Ventilasjon [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)

**Byggeår**

1916

**Kommentar**

Kilde: Eiendomsverdi.no

**Anvendelse****Standard**

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

**Vedlikehold**

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

### UTVENDIG

#### TC 1 Vinduer

PVC-vindu med to-lags glass i stue.  
Nyere vindu.

Vindu med tre-lags glass på det største soverommet fra 2023.

To-lags vinduer på det minste soverommet fra antatt 2000-tallet.

#### TC 1 Dører

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

Porttelefon.



#### Andre utvendige forhold

Det er ukjent om det foreligger tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konf. styret i sameiet for nærmere informasjon.

## Tilstandsrapport

### INNVENDIG

#### 1 TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

**Merk:**

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar. Grunnet mye møblering på befaringsdagen var det noe begrenset tilkomst for fullstendig inspeksjon av overflater.

Det kan i enkelte tilfeller være vanskelig å skille visuelt mellom parkett, laminat, klikkvinyll og lignende gulvtypene, særlig der deler er tildekket eller utligjengelige. Det tas derfor et visst forbehold om feil klassifisering av gulvmateriale. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere dersom det er av betydning.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

#### 1 TG 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. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og på hovedsoverom.

**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.

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.

#### 1 TG 2 Radon

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det ble foretatt hulltaking fra soverom.

Fuktmålinger ble gjennomført i treverk ved hjelp av egnet måleutstyr. Målingene viste en verdi på 19,0% (vektprosent) i treverket.

**Definisjon av målte verdier:**

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

## Tilstandsrapport

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.  
Vektprosent over 27% defineres som vått.

### Merk:

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

Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuktsikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert fuktnivå i et område som ligger over normalnivå. Merk at det er ikke påvist tegn til råte eller biologisk skade ved undersøkelsen. Konstruksjonen er delvis utsatt for fuktpåvirkning fra omgivende terreng, og forhøyede verdier kan forekomme i slike konstruksjoner, avhengig av årstid og klimatiske forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Påførede kjellervegger i eldre konstruksjoner under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, med mulighet for skjulte skader som treødeleggende sopper, muggsopp og skadeinsekter. Det anbefales å overvåke situasjonen over tid og iverksette tiltak ved tegn til fukt- eller muggproblematikk. Tiltak bør sees i sammenheng med kjellerveggenes konstruksjon og dreneringsforhold, som ikke oppfyller dagens krav.



### 📍 TG1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

### Merk:

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD (2,7 M<sup>2</sup>)

#### Generell

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

### Inneholder:

Baderoms møbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, veggskap, gulvstående toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnitur med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Ukjent alder og dokumentasjon på utførelse. Restlevetid for tettesjikt og overflater kan ikke fastslås med sikkerhet.

### 1. ETASJE > BAD (2,7 M<sup>2</sup>)

#### 📍 TG2 Overflater vegger og himling

## Tilstandsrapport

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje på enkelte fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med avviket.



### 1. ETASJE > BAD (2,7 M<sup>2</sup>)

#### TO2 Overflater Gulv

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

#### Merk:

Det ble registrert oppkant ved dør, men det kan ikke verifiseres om membransjiktet følger oppkanten uten destruktive undersøkelser. Dette vil kreve demontering av feielisten. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Sprekk i flis v/toalett. Usikkerhet vedr. bakenforliggende tilstand.
- Bom i enkelte fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det gjøres tiltak som å skifte fliser og utbedre fallforhold. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.



### 1. ETASJE > BAD (2,7 M<sup>2</sup>)

#### TO2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

## Tilstandsrapport

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.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



### 1. ETASJE > BAD (2,7 M<sup>2</sup>)

#### 🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje/fuktsvelling på innredning.

### Konsekvens/tiltak

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



### 1. ETASJE > BAD (2,7 M<sup>2</sup>)

#### 🔧 TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Avtrekk fungerer ikke tilfredsstillende. Ingen trekk ved funksjonstest med papir.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak etter behov.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD (2,7 M<sup>2</sup>)

#### **TC 3** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 25,3 % (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

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

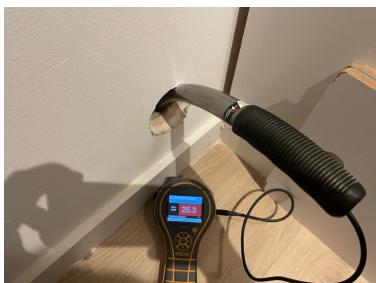
#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert høye fuktverdier ved kontroll. Risiko for fuktskader.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kunne si noe om tilstand inne i vegg. Estimert gjelder kun nærmere undersøkelser og evt. lokale tiltak. Ved utettheter i membran o.l. kan det tilkomme større kostnader eller i ytterste konsekvens behov for oppgradering av badet. En må være oppmerksom på denne risikoen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN (18,5 M<sup>2</sup>)

#### **TC 1** Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt sort vask med ett-greps blandebatteri. Kitchenboards over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:

## Tilstandsrapport

- Integriert stekeovn fra IKEA
- Integriert induksjonstopp fra IKEA
- Integriert oppvaskmaskin med synlig front fra Bosch
- Frittstående kjøleskap med frysedel fra Samsung

Integriert ventilator fra IKEA.

Det er ikke montert komfyrvakt.

Ukjent alder.

### 1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN (18,5 M<sup>2</sup>)

#### ! TG 1 Avtrekk

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

Usikkert hvor avtrekkskanal føres ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Vanninstallasjoner i rom uten sluk anbefales å utstyres med lekkasjesensor som stenger vanntilførsel ved en evt. lekkasje.

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

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør/sluker i plast med overgang til soil/støpejern.

Stakeluke er plassert i fellesarealer.

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

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringsstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset ventilering i leiligheten i forhold til at boligen ligger delvis under terreng.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere bedre ventilering i leiligheten.

### **TE 10** Varmtvannstank

Benkebereder av ukjent type/størrelse, plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Bereder er gjenbygget.

Bereder med lekkasjesikring fra 2022 i følge selgers egenerklæringsskjema.

### **TE 2** Elektrisk anlegg

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

*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 fellesgang.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A og 4 kurser på 13A

#### BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

#### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad og i stue/kjøkken.

Se innledning for øvrig oppvarming.

#### Merk:

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

#### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Arbeider utført i regi av nåværende eier er utført av firma. Usikkerhet vedr. tidligere utførte arbeider.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja.**
4. 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?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. 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

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskapp

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.**

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov). Deler av arbeider er utført i regi av tidligere eier(e). Ukjent historikk/dokumentasjon).

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

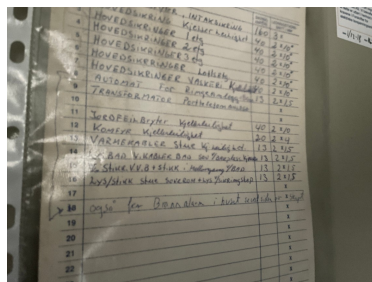
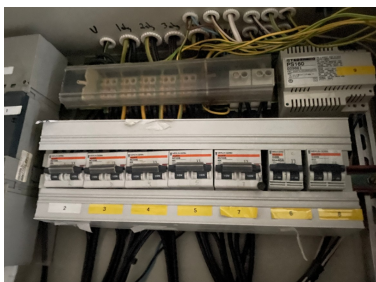
### Generell kommentar

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 tilfredsstiller 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.



### TE1 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.

Søndre Allmenningen 16 , 5036 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 773  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG

## Tilstandsrapport

Røykvarslere og brannslukningsapparat. Leiligheten er sprinklet. Tilkoblet felles brannsentral.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, 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.

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 mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**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

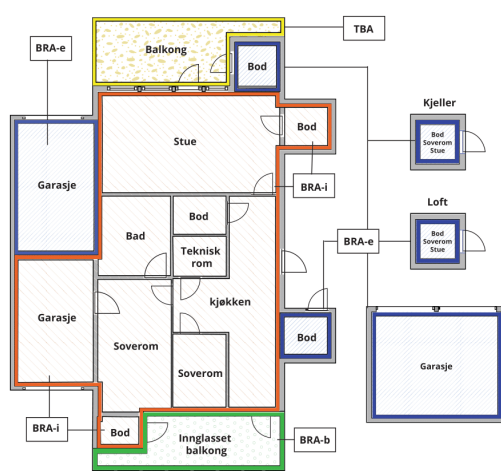
### Hva er måleverdig areal?

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

# Vedlegg: Takstrapport

Søndre Allmenningen 16 , 5036 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 773  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG

## Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	36			36	
1. etasje		2		2	
<b>SUM</b>	<b>36</b>	<b>2</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/stue/kjøkken (18,5 m <sup>2</sup> ), Soverom (5,9 m <sup>2</sup> ), Mellomgang (1,1 m <sup>2</sup> ), Bad (2,7 m <sup>2</sup> ), Soverom (6,8 m <sup>2</sup> )		
1. etasje		Ekstern bod (1,6 m <sup>2</sup> )	

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,4 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

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

### TAKHØYDER

Ca. 2,38-2,39 meter målt i stue/kjøkken.

### ØVRIGE AREALER

Felles vaskerom.

Felles uteplass/bakgård.

### GENERELT

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

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

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

- Grunnet plassbygget løsning på soverom v/stue, er det mulig det kan forekomme avvik da det ikke er mulig å kontrollere evt. gulv under denne. Arealet er medtatt, med forbehold om evt. manglende gangbart gulv/fjell o.l. under seng.

## Lovlighet

### Byggetegninger

# Vedlegg: Takstrapport

Søndre Allmenningen 16 , 5036 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 773  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG

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

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

*Kommentar:* - Bygget er oppført etter eldre forskrifter og innfrir ikke dagens krav til branncelleinndeling iht. byggt teknisk forskrift.

## Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se egenerklæringsskjema.

## Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* - Begrenset dagslysflate i leiligheten.

## 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)	36	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Patrick Bang Anna Hestetun Slåke	Takstingeniør Eiendomsmegler

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	773		1	151 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

### Adresse

Søndre Allmenningen 16

### Hjemmelshaver

Reppen Trym Ims

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.06.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	04.06.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befarings	04.06.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	03.06.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/773/0/0  
Utlistet 04. juni 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
261318284	Grunneiendom	0	Ja	151,1 m <sup>2</sup>	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 under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">71720000</a>	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	<a href="#">202416958</a>	83,4 %

Side 1 av 2

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<b>65270000</b>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingszone	BY	100,0 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<b>65270000</b>	KpAngittHensynSone	H570_2	Sandviken øvre	100,0 %
<b>65270000</b>	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelsesområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
<b>65270000</b>	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15750000</a>	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
<b>15750000</b>	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,4 %
<b>15750000</b>	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,6 %

## Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	<a href="#">202417461</a>	100,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">65810000</a>	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBRØGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	<a href="#">202220562</a>
<a href="#">61690000</a>	34	BERGENHUS. GNR 168, OMRÅDEREGULERINGSPÅN FOR KRISTIANSHOLM, SANDVIKSTORGET OG ROSEGRENDEN	2	<a href="#">202220436</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>168/535</b>	139328442-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	12.05.2025	<a href="#">202417068</a>
<b>168/494</b>	139328051-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	28.03.2025	<a href="#">202418601</a>
<b>168/514</b>	300258949	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	08.11.2011	<a href="#">201123853</a>
<b>168/516</b>	139328280-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	11.03.2025	<a href="#">202418764</a>

## Andre opplysninger

Skrevet ut 04. juni 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 er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata 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 arealdel 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 arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

### Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, 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 arealdel 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 arealdel 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.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN  
KOMMUNE

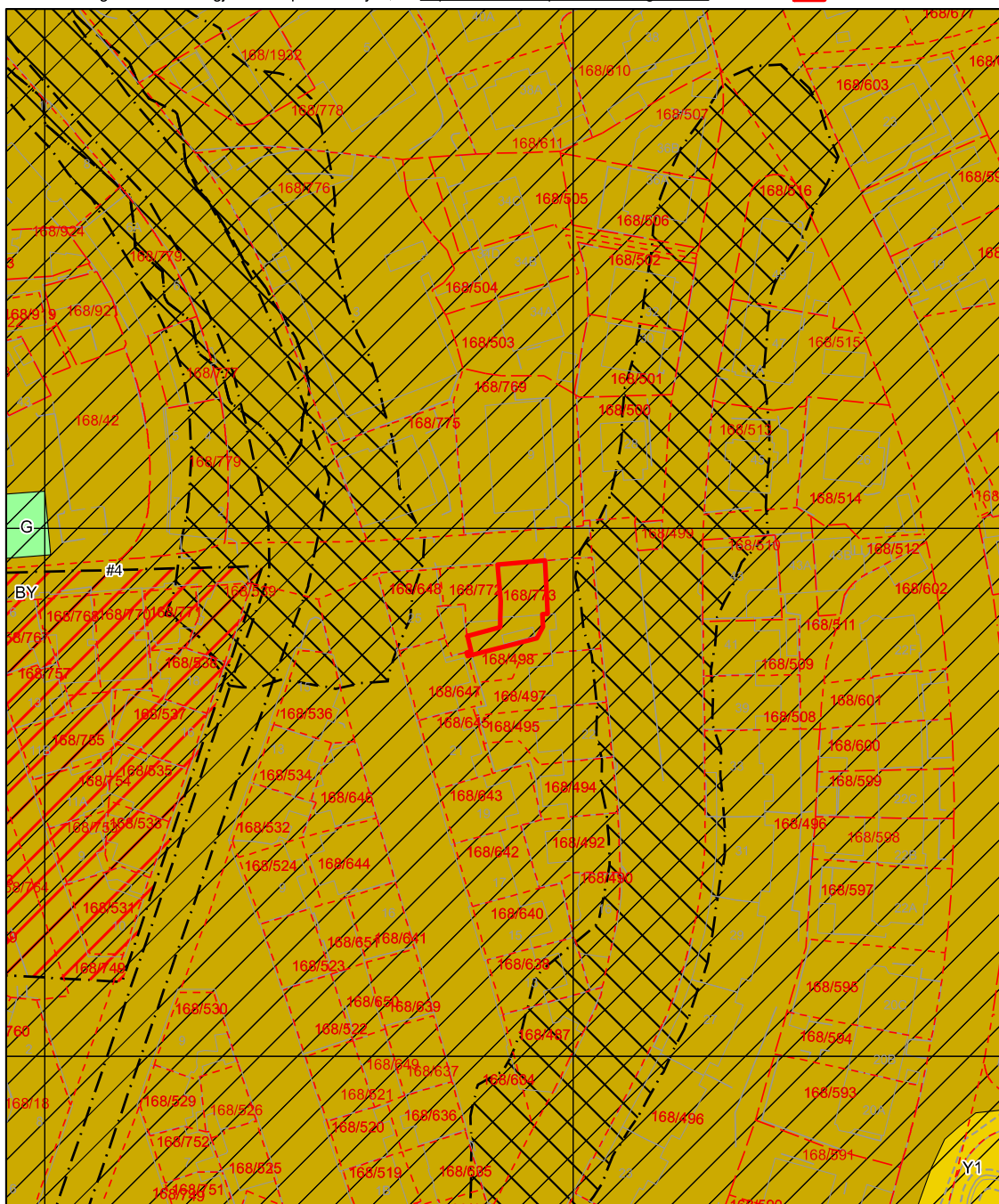
## Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/773/0/0  
Dato: 04.06.2025 Adresse: Søndre Allmenningen 16











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

Eiendomsmarkering (1)



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Angitthensyn kulturmiljø		Byfortettingssone
	Faresone		Ytre fortettingssone
	Støysone gul		Grønnstruktur
	Støysone rød		

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN  
KOMMUNE

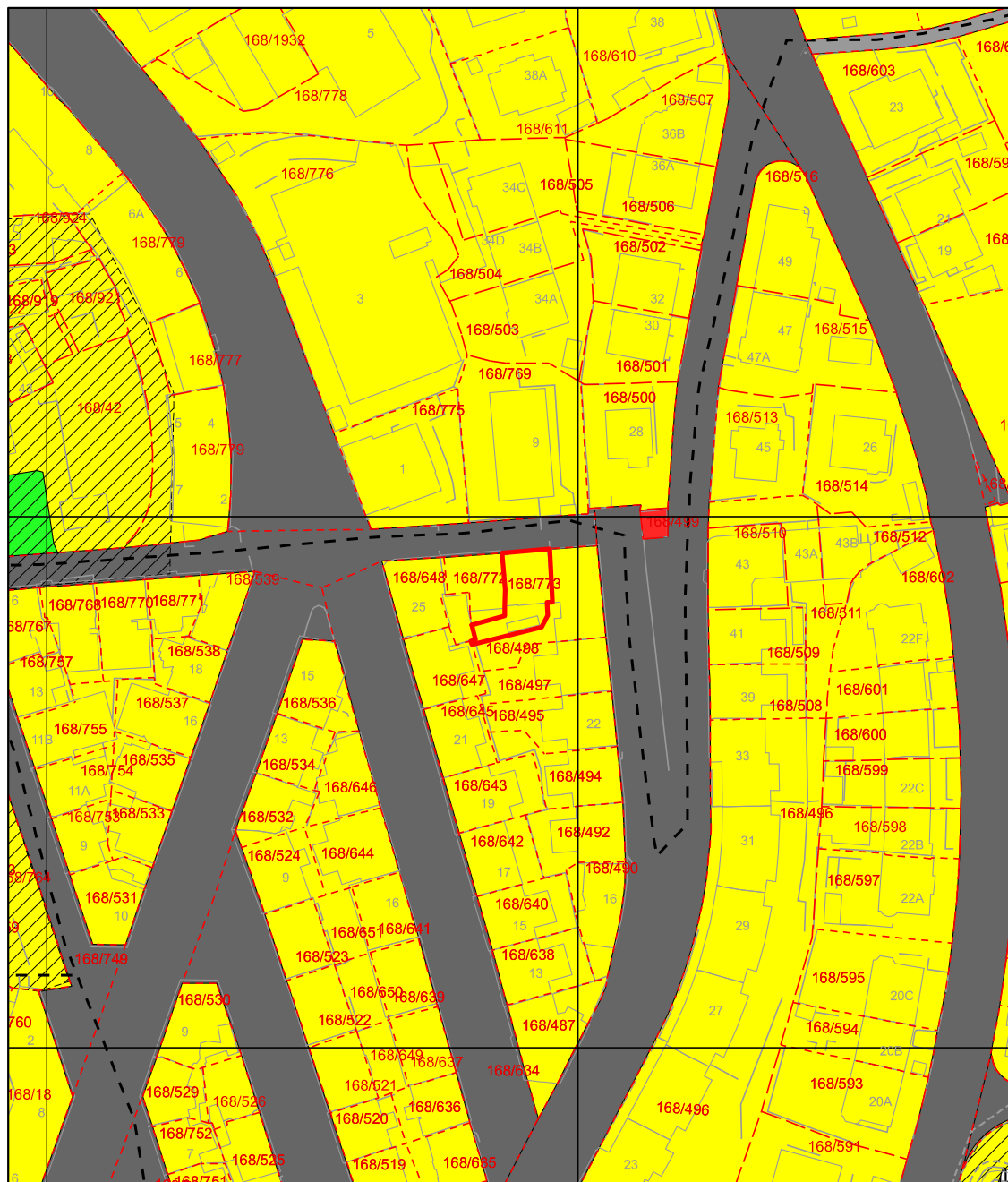
## Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15750000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/773/0/0  
Dato: 04.06.2025 Adresse: Søndre Allmenningen 16














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

Elendingsmarkering (1)



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring for kommunedelplan

	Hovedturveg, nåværende	<b>KDP Arealbruk-PBL1985</b>	
	Grense for restriksjonsområde		Boligområde (N)
	Arealformålgrense		Offentlig bebyggelse (N)
	Andre restriksjoner		Friområde (N)
			Annet byggeområde (N)
			Område båndlagt, lov om kulturminner (N)
			Vegareal (N)
			Gang- og sykkelareal (N)

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

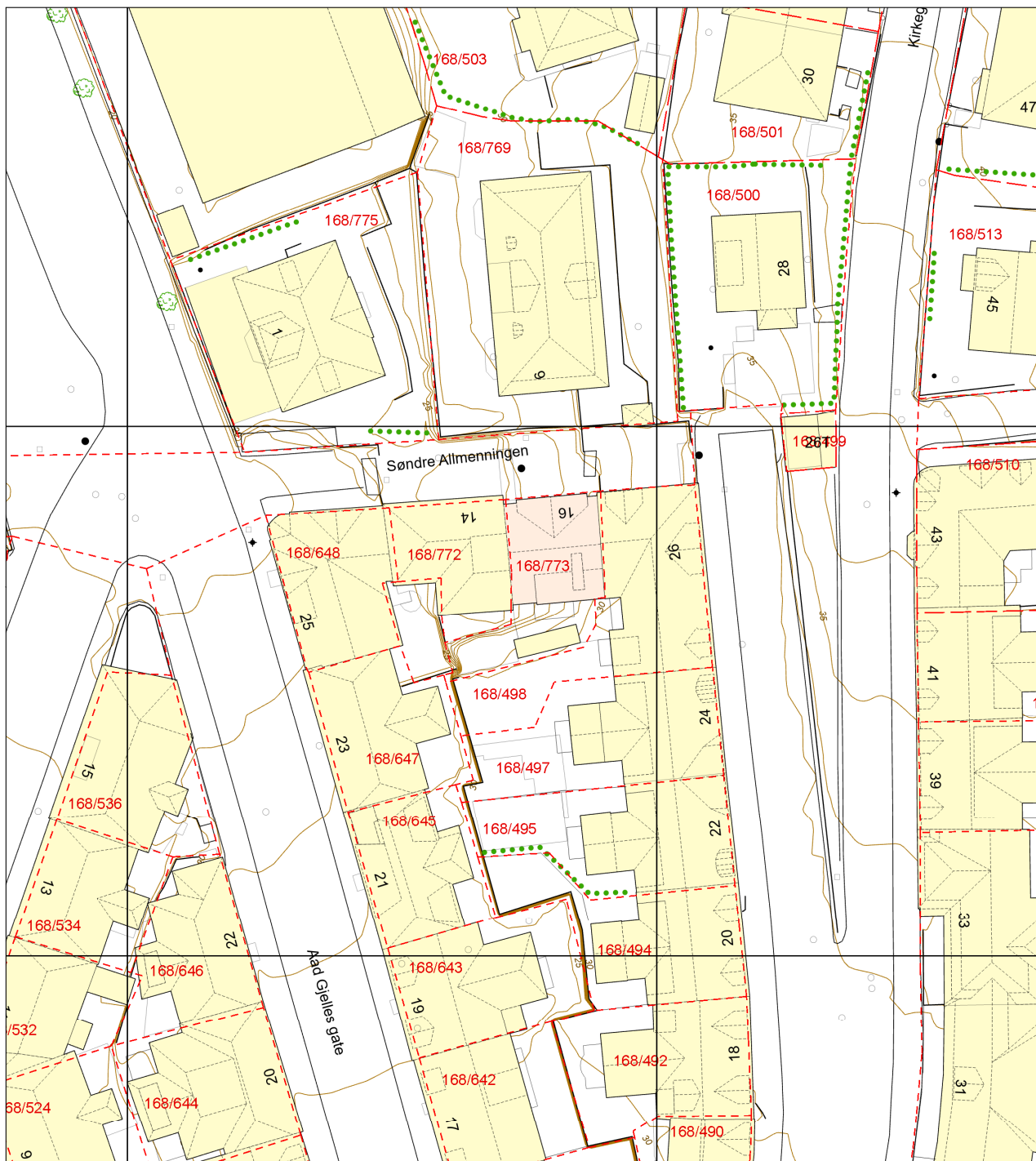


BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 04.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/773/0/1  
Adresse: Søndre Allmenningen 16, 5036 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: Kommunalinformasjon

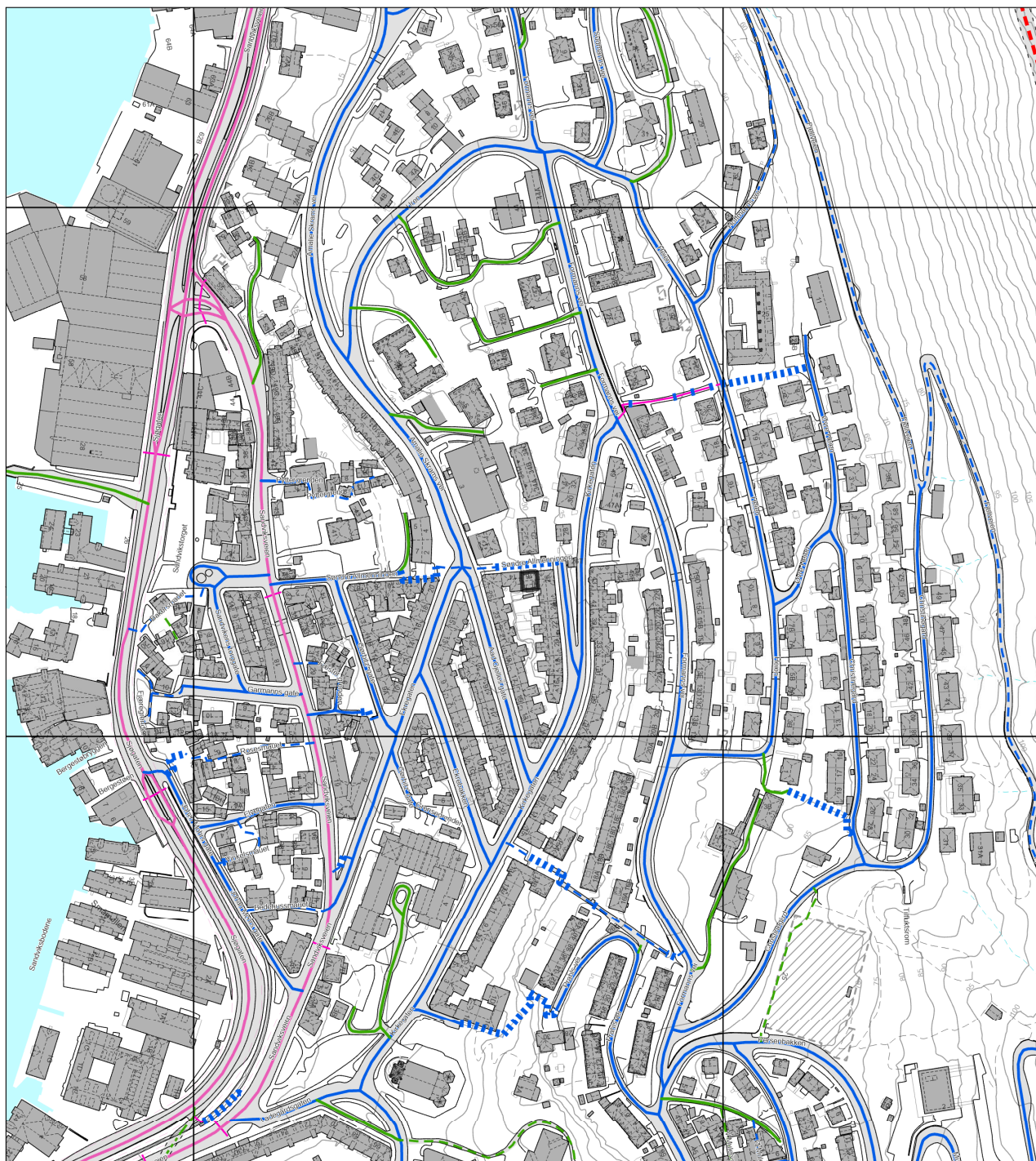


BERGEN  
KOMMUNE

## Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 04.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/773/0/1  
Adresse: Søndre Allmenningen 16, 5036 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        |



EIENDOMSMEGLER 1 BERGEN SØR  
V/ANNA HESTETUN SLÅKE  
NESTTUNVEGEN 94  
5221 NESTTUN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 2710250062  
Vår referanse: 3791630/26752242  
Bestilling: C3 2025-07-09 159

Dato  
09.07.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
42547	106	10.12.2004	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

## Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4601 BERGEN	168	773	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2004/42547/106  
Attesteringstidspunkt 2025-07-09 10:27

Side 1 av 15

Returneres etter tinglysing til *Sem 2004.12.30.5*

## Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

**TINGLYST**

10 DES. 2004

Dagboknr. *12547*

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		BERGEN BYFOGDEMRÅTE	
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
<i>1201</i>	<i>Bergen</i>	<i>168</i>	<i>773</i>

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Idee/andel <sup>3)</sup>
<i>30104172</i>	<i>Anna Hafving Kvæstad</i>	<i>1/3</i>
<i>12106175</i>	<i>Ljud Kvæstad</i>	<i>1/3</i>
<i>0501171</i>	<i>Petter Alexander Olsen</i>	<i>1/3</i>
<i>0</i>		

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

4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>

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



Doknr: 42547 Tinglyst: 10.12.2004 Emb. 106  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2004/42547/106  
Attestingstidspunkt 2025-07-09 10:27

Side 2 av 15

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at:	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger m v	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Bergen, 6-8-04	Peter Alexander Olsen	
Bergen 08-04	Anna H. Hestved	
Bergen 6/8-04	Jugit Kvistad	



<b>8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sled. dato:	Underskrift:

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>	
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
168	773
Bergen kommune	
Dato	Stempel og underskrift
30/11-04	 

**Noter:**

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



5.AUG.2004 13:46

B.K.SERVICE OG DOK 55 56 65 51

NR.577 S.1/1

## HJEMMELSDOKUMENT

TINGLYST

10 DES. 2004

Dagboknr. 42547  
BERGEN BYFOGDEMBETE

I forbindelse med oppløsning av bestående sameie og seksjonering  
av eiendom

gnr. 168 bnr. 773 i Bergen Kommune

skal hjemmelen til de respektive seksjoner etter seksjonering være slik :

Snr.	Navn	F.nr ( fødselsdato / år + 5 siffer )
Snr 1	Anna Kvestad, Ingrid Kvestad Peter Alexander Olsen	f. ....
Snr 2	Ingrid Kvestad	f. 192675 [redacted]
Snr 3	Anna Hafting Kvestad	f. 300472 [redacted]
Snr 4	Peter Alexander Olsen	f. 050171 [redacted]
Snr 5	Anna Kvestad, Ingrid Kvestad og Peter Alexander Olsen	f. ....
Snr 6	.....	f. ....

Det skjer ingen andre endringer i eierforholdet / verdien i forbindelse med seksjoneringen

Bergen .....den 6/8.-2004

Vi bekrefter at underskriverne  
har undertegnet dokumentet i vårt nærvær.

Gunnhild Mykkulseth  
Navn/adresse  
Sydnesholmen 2  
5010 Bergen

Peter Alexander Olsen  
Anna Kvestad  
Ingrid Kvestad

Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge

Hilde Solberg  
Navn/adresse  
SANDALS V. FT  
5221 NESTUN

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2004/42547/106  
Attesteringstidspunkt 2025-07-09 10:27

Side 5 av 15

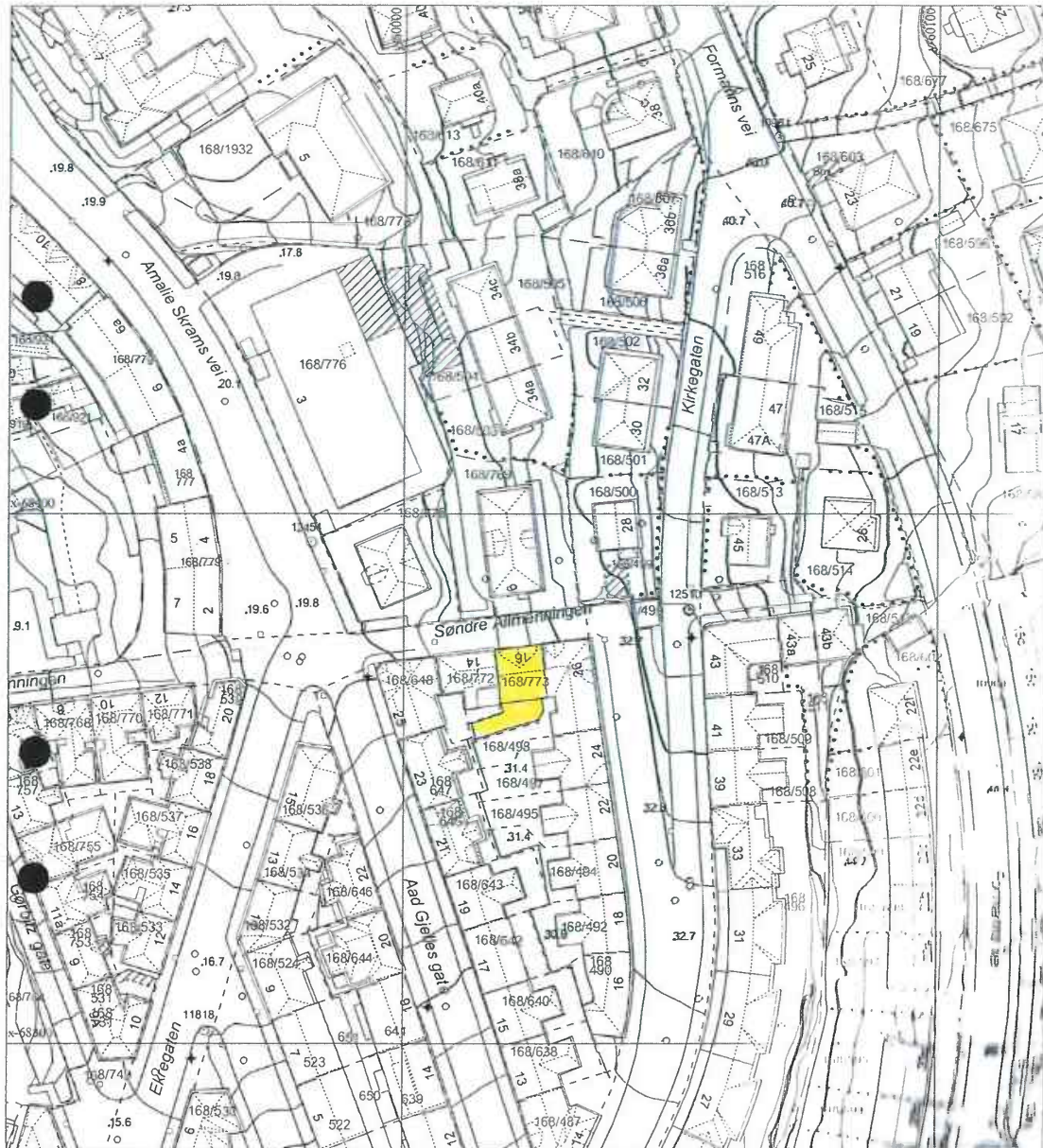


BERGEN KOMMUNE

## BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling  
Byggesak og private planer  
Målestokk 1:1000  
Dato: 27.07.2004

Adresse: SØNDRE ALLMENNINGEN 16  
Gnr/Bnr/Fnr: 168/773/0  
GABareal: 148 m<sup>2</sup>  
Kartareal: 151 m<sup>2</sup>



	Bygning, tak Terrasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Kanall for
	Bygning, veggliv		Haydekote		Gjerde, annet		f. leiting, slipp
	Byggemeldt bygg		Haydekote - usikker		Kraftledning		Ham, skil, brygging
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Heide		Utdrennings
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Utdrennings med tette
			Kulturinnnengrense		Traktorveg		Tilg., pålegg, betjnings

Vell. 1408

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2004/42547/106  
Attestingstidspunkt 2025-07-09 10:27

Side 6 av 15

168/773

29.11.2004

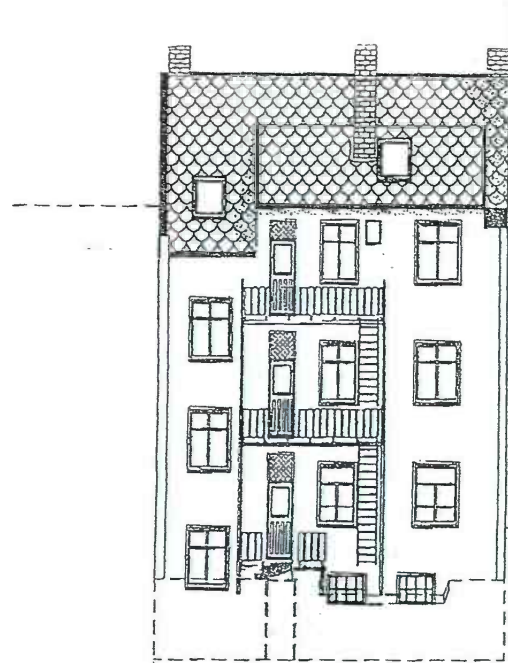


# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2004/42547/106  
Attesteringstidspunkt 2025-07-09 10:27

Side 7 av 15



Kjeller

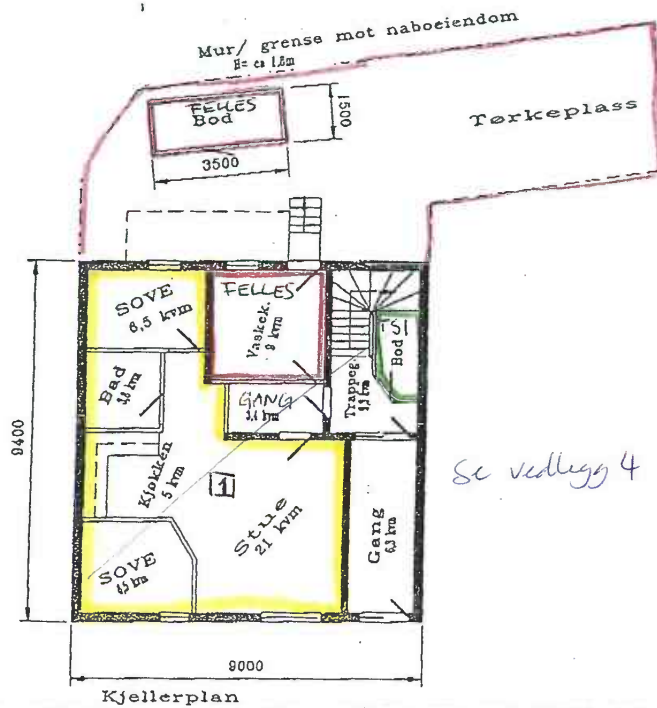
G.nr. 168 Bnr. 773

Vedlegg 2 av 3

Dato: 06.08.2004

Byggeår: 1917

Målestokk: 1:150



29.11.2004

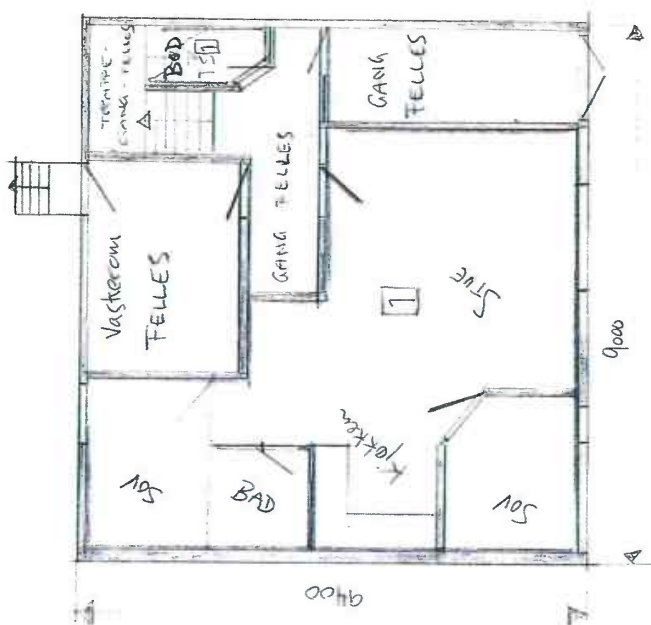
Vedl. 3 av 8

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2004/42547/106  
Attestingstidspunkt 2025-07-09 10:27

Side 8 av 15



KJELLERPLAN

**BERGEN KOMMUNE**  
Byrådsavdeling for byutvikling

Saks nr. 200412305 Dok.nr. 4  
Mottatt dato: 29.11.04  
Kontor/Saksbeh.: SLIN/ESRO  
Offentlig: \_\_\_\_\_  
Arkiv nr.: 8150  
Kopi: \_\_\_\_\_

Saksjorn 1

29.11.2004  
168/273

Vall. 4 av 8

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2004/42547/106  
Attestingstidspunkt 2025-07-09 10:27

Side 9 av 15

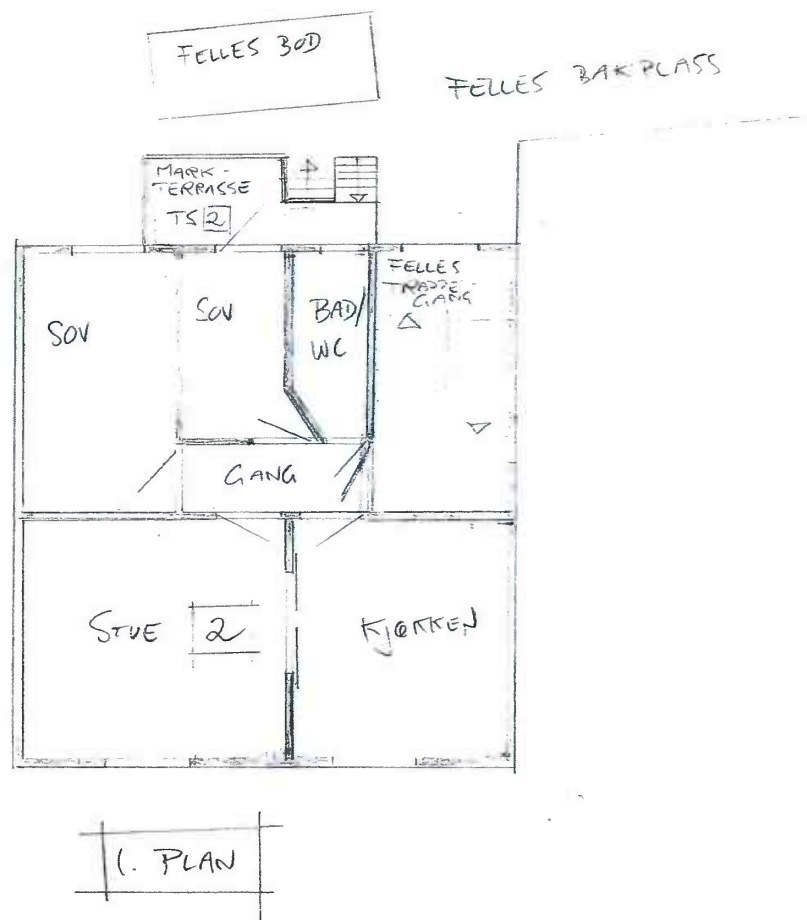


# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2004/42547/106  
Attesteringstidspunkt 2025-07-09 10:27

Side 10 av 15



Seksjon 2

3.12.2004

168/773

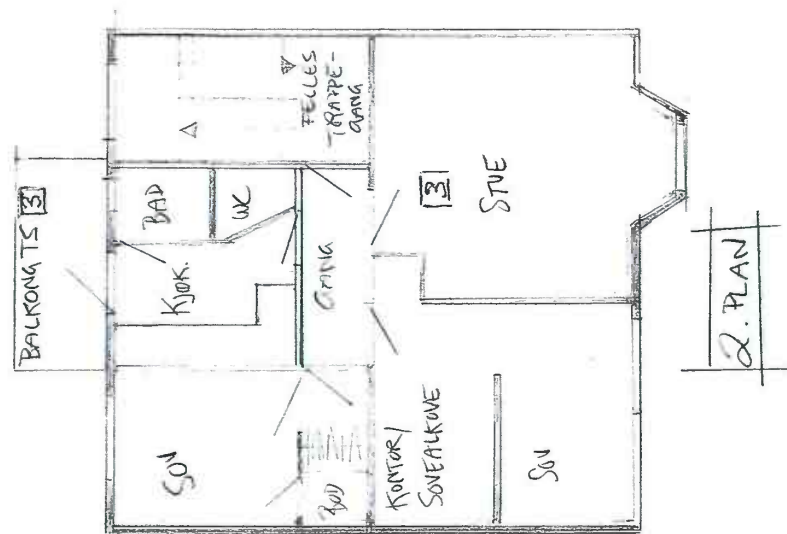
Vell. 5 av 8

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2004/42547/106  
Attesteringstidspunkt 2025-07-09 10:27

Side 11 av 15



Selvig 3

29. 11. 2004

168/773

Vedl Gaus

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2004/42547/106  
Attestingstidspunkt 2025-07-09 10:27

Side 12 av 15

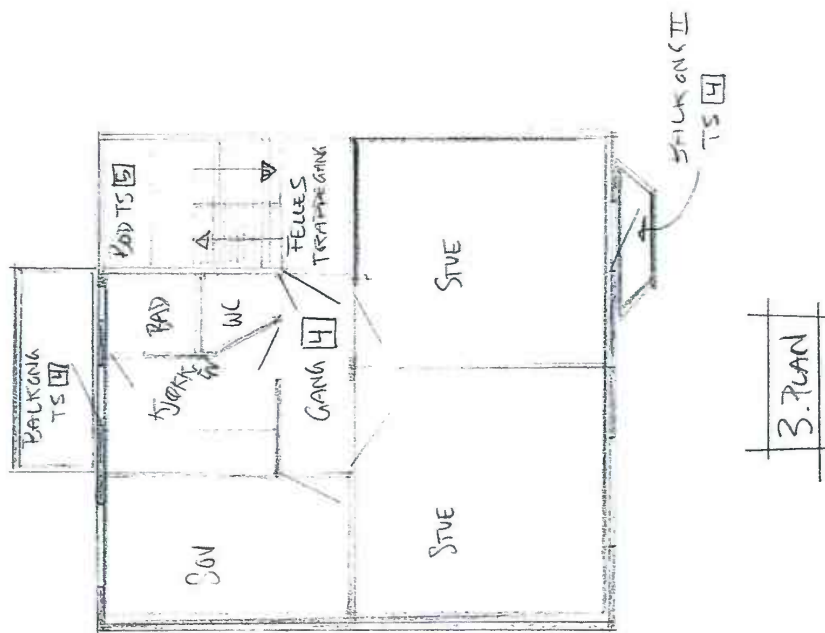


# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2004/42547/106  
Attesteringstidspunkt 2025-07-09 10:27

Side 13 av 15



Selvsjan 4

29. 11. 2004

168/773

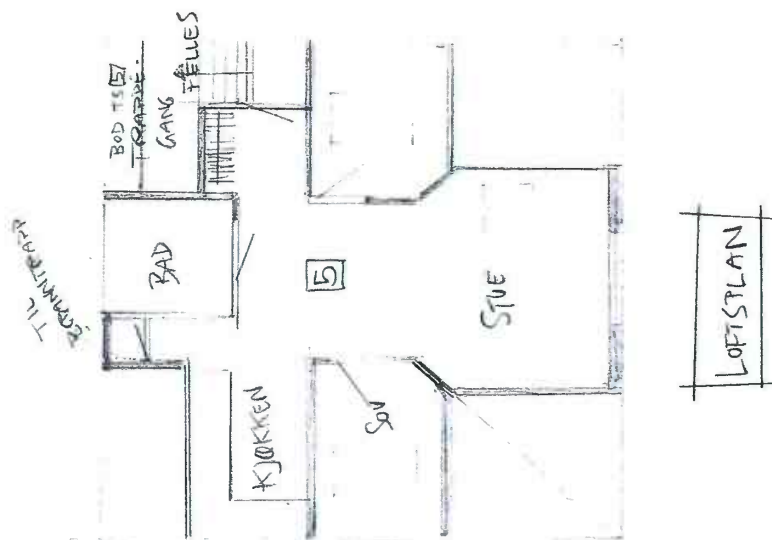
Vell. 7 av 8

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2004/42547/106  
Attestingstidspunkt 2025-07-09 10:27

Side 14 av 15



Selsjon 5

29.11.2004  
168/773

Vedl. 8 av 8

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2004/42547/106  
Attestingstidspunkt 2025-07-09 10:27

Side 15 av 15





## BERGEN KOMMUNE MILJØ OG BYUTVIKLING

Byggmester Kurt Solberg  
Kollevåg  
5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200206830/9 RUBI	BYG - 5210	14.01.2003

### FERDIGATTEST

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

Gnr 168	Bnr 773
Tiltakets adresse	SØNDRE ALLMENNINGEN 16
Tiltakets art	Bruksendring Bolig – innredning av loft.
Tiltakshaver	Robert C Aakre / Eirik Fuglum

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 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 ramme og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

*Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200206830.*

BYGGESAKSAVDELINGEN  
For byggesakssjefen

Hans Frugård  
seksjonsleder

Rute Birkeland  
Overingeniør



BERGEN KOMMUNE  
BYUTVIKLING

Teigen Byggteknikk AS  
Salhusvegen 55  
5131 Nyborg

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199621026/9 VAKN	BYG - 5210	07.06.2004

**FERDIGATTEST**

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

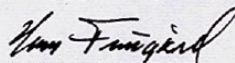
Gnr 168	Bnr 773
Tiltakets adresse	Søndre Allmenningen 16
Tiltakets art	Innredning av kjeller til bolig samt nye balkonger
Tiltakshaver	BENTZEN GERHARD

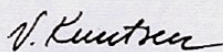
Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer 27.05.04.

I den innsendte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest.

*Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 199621026.*

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER  
for byggesakssjefen

  
Hans Frugård  
seksjonsleder

  
Valentina Knutsen  
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

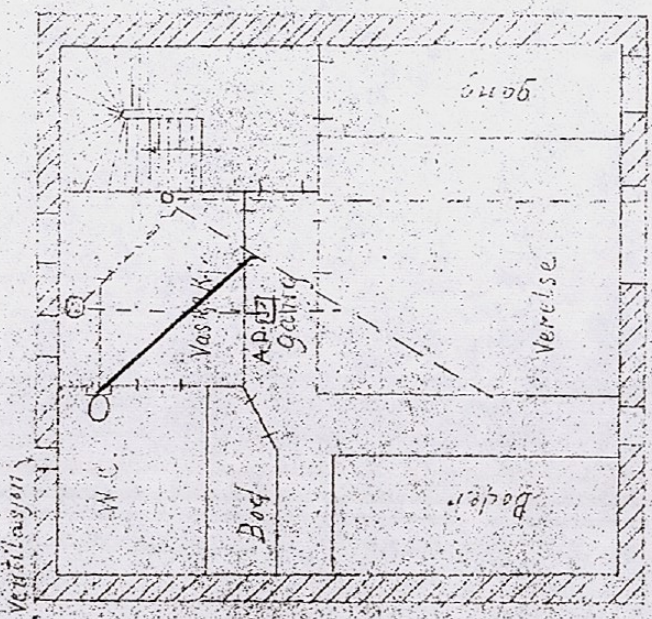
Saksnummer 199621026

Side 1 av 1

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE  
Byutvikling  
Arkiv nr. \_\_\_\_\_ Dok.nr. \_\_\_\_\_  
Kontor/Saksbeh. \_\_\_\_\_  
Mottatt 18. SEP. 1996  
Saksnr. 961026  
Offentlig.  
Byggesaksavdelingen

Korsvoll: Sørre Almenning 16.



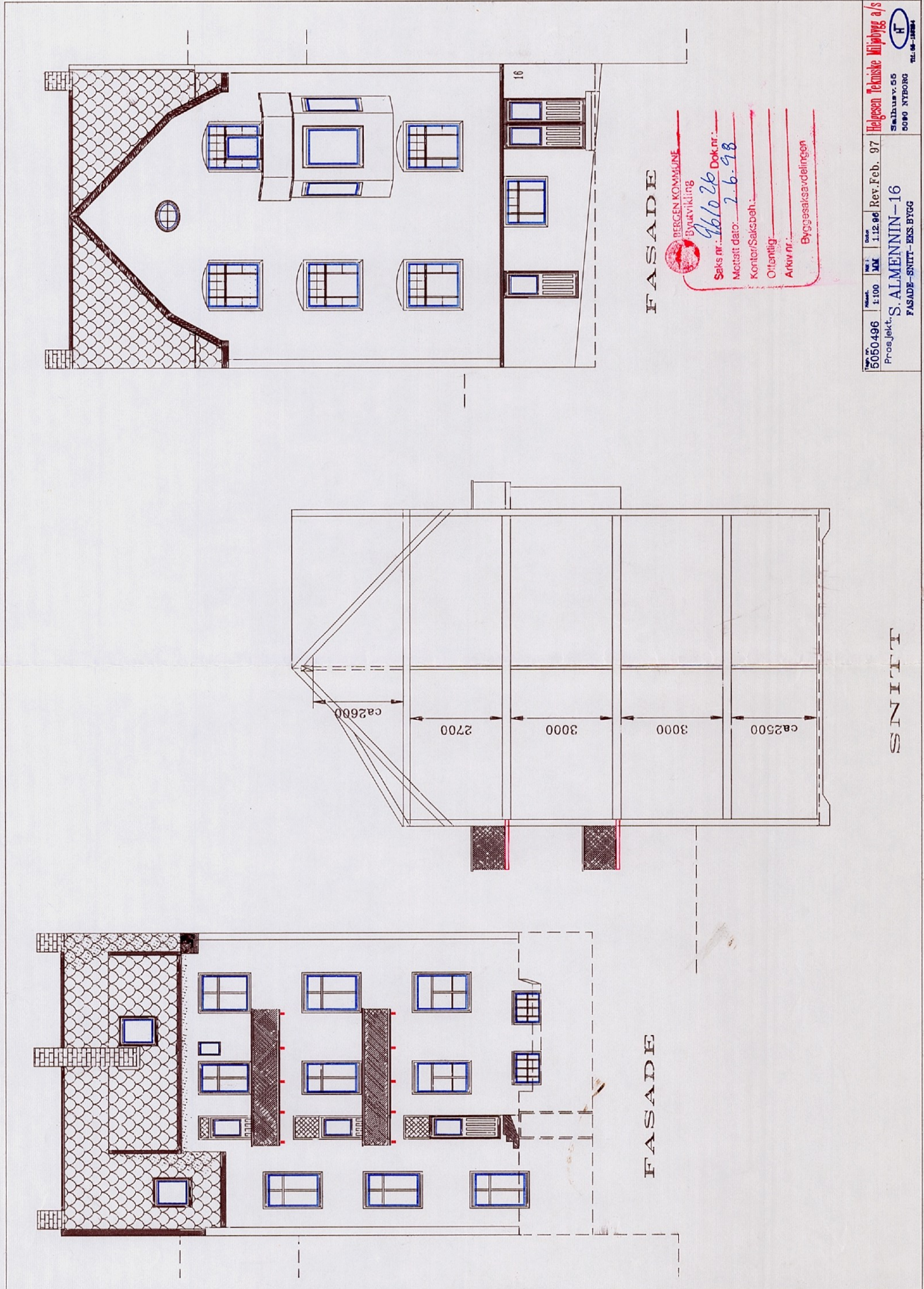
Kjellerplan målt 1:100

Bergen Sept. 1944

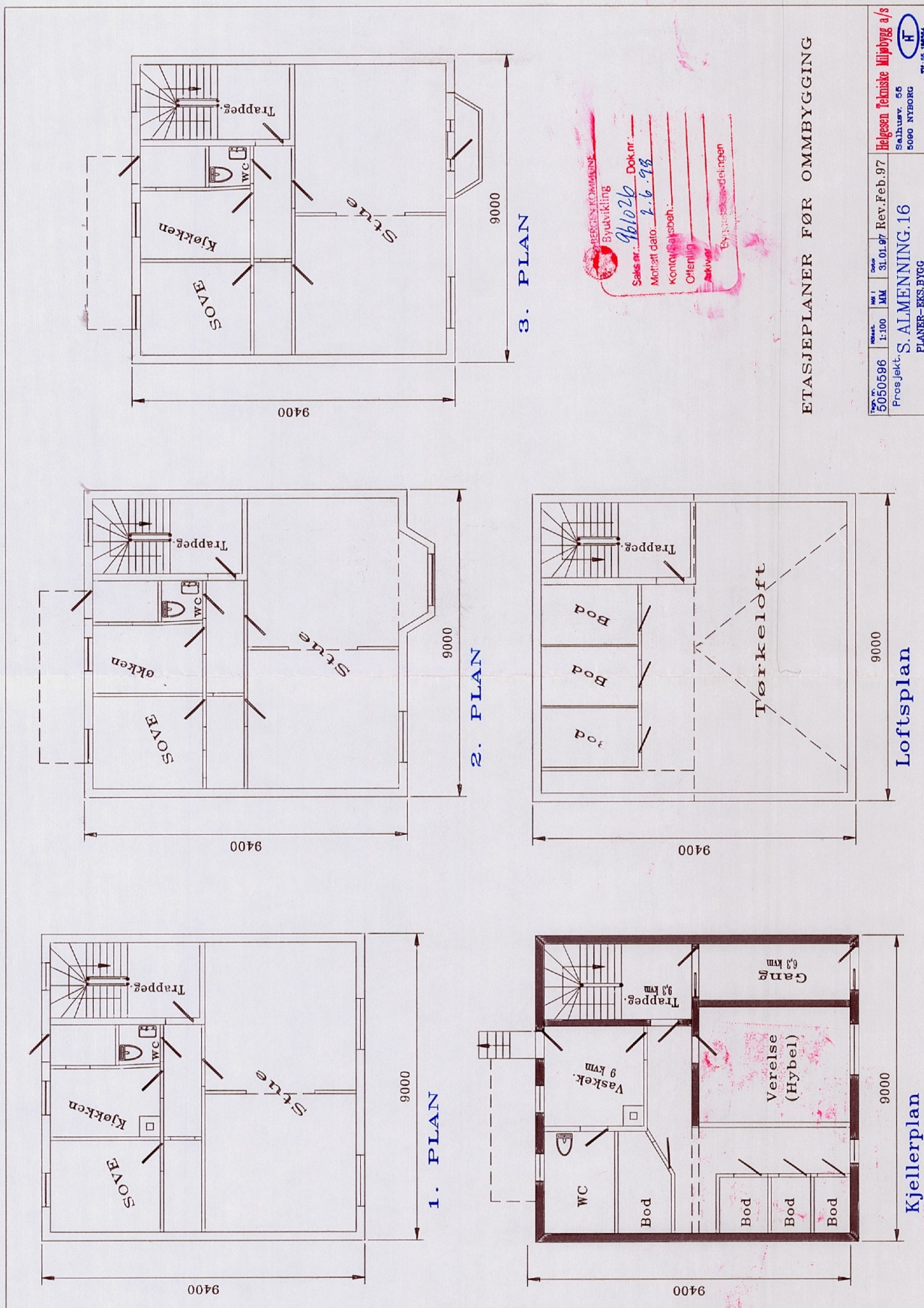
Signar Haukeland

BERGEN BRANNVESEN  
00232 21.10.96  
ARK.NR.

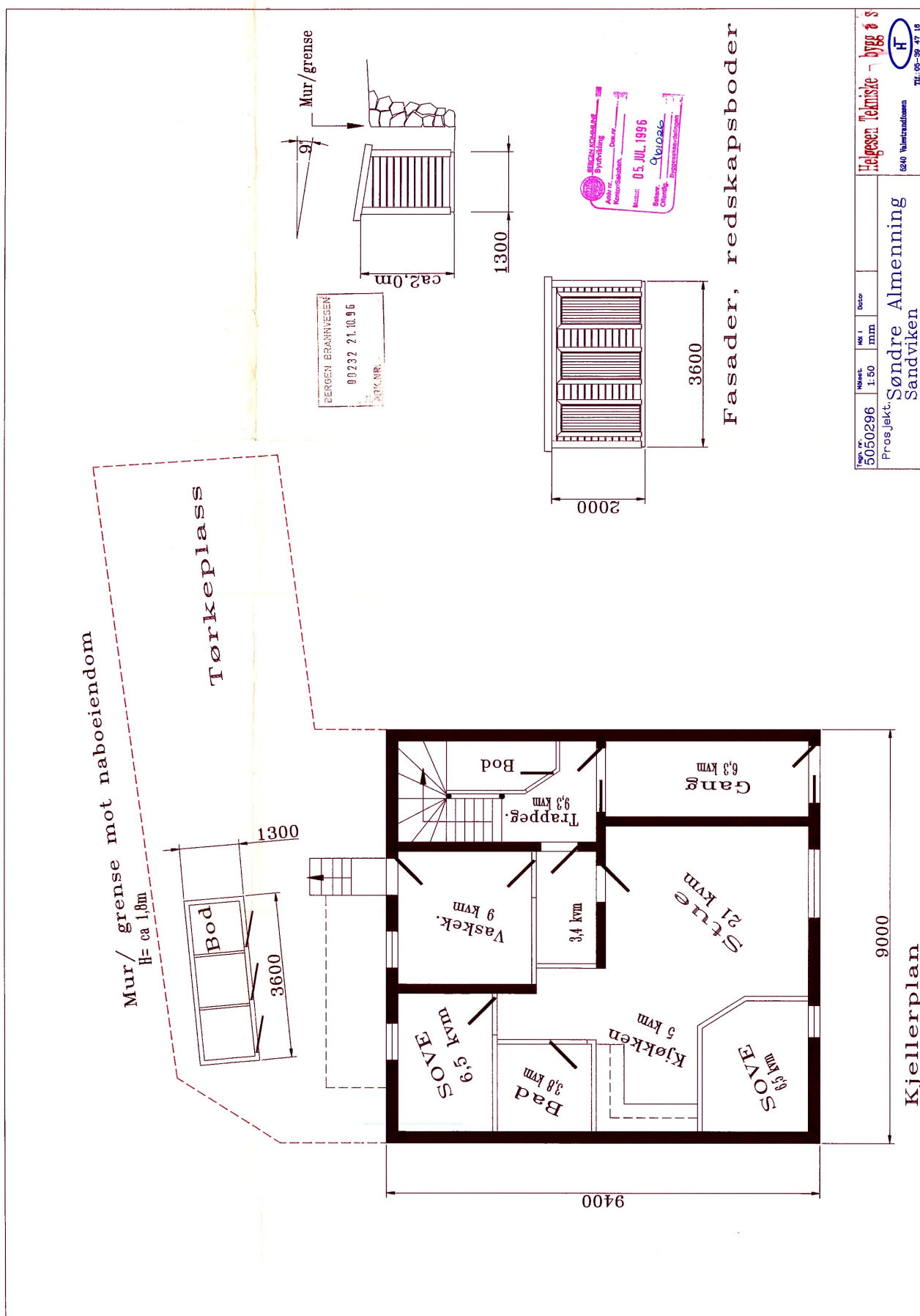
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



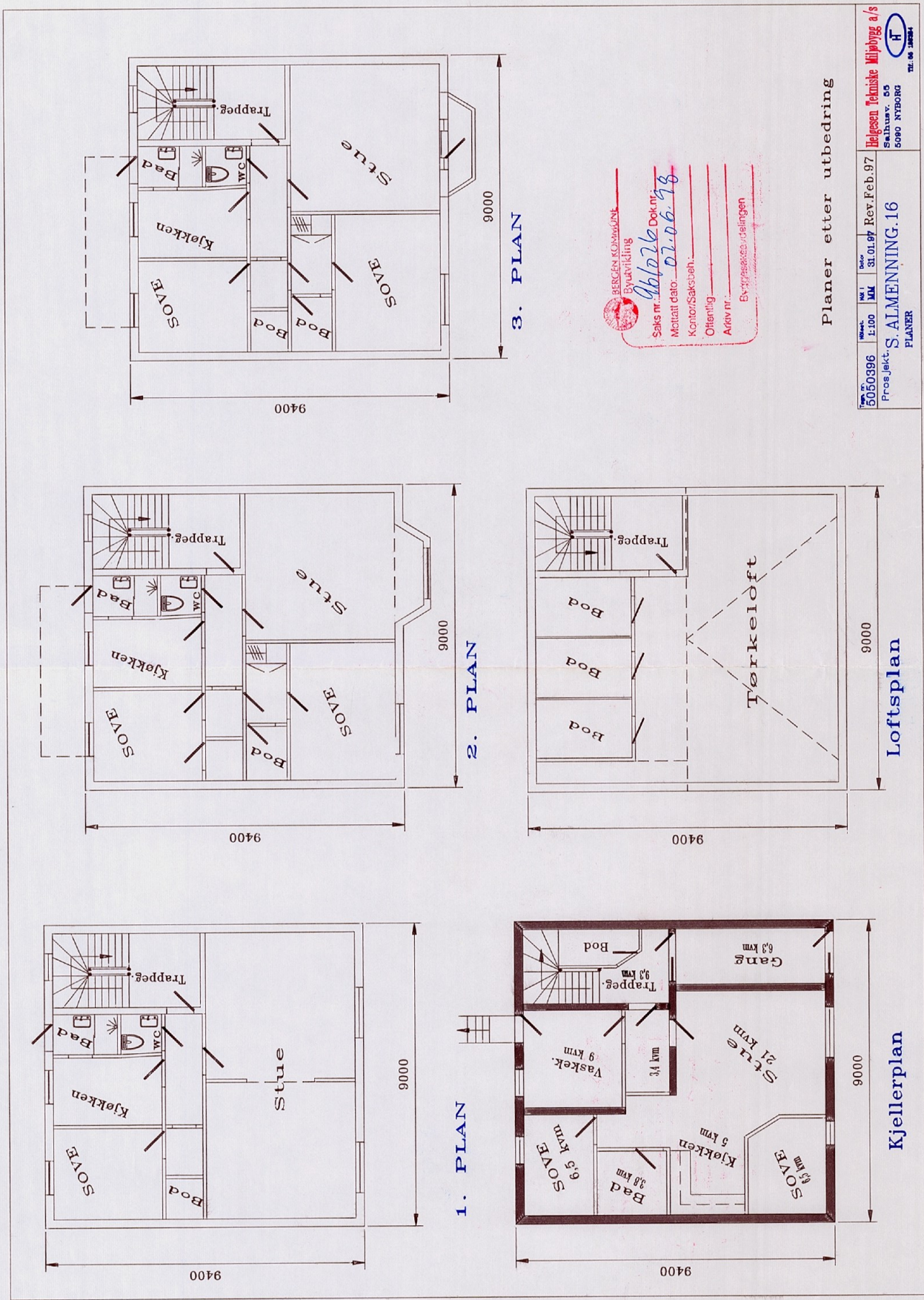
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGSEN KOMMUNTEKNIKK  
 Byutvikling  
 Saks nr. 46/226 Dok nr. 02.06.93  
 Mottatt dato: 02.06.93  
 Opprettet: \_\_\_\_\_  
 Av: \_\_\_\_\_  
 Byggesaksbehandling

Planer etter utbedring

Prosjekt:	S. ALMENNING.16
Planer:	PLANER
Rev.:	Rev. Feb. 97
Dato:	31.01.97
Rev.:	Rev. Feb. 97
Byggesaksnr.:	50505996
Byggesaksnr.:	50505996
Byggesaksnr.:	50505996
Byggesaksnr.:	50505996

Helgesen Tekniske Miljøbygg a/s  
 Salhusv. 05  
 5050 NYDORG  
 TEL. 06 10984

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET SØNDRE ALLMENNINGEN 16**

### **1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Søndre Allmenningen 16, og har gårdsnummer 168 og bruksnummer 773 i Bergen kommune.  
Org. Nr: 932 509 369

Sameiet består av 5 (fem) boligseksjoner

### **2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

#### **2.2 Rettslig rådighet over seksjonen<sup>1</sup>**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### **2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

##### **2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer**

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

---

<sup>1</sup> Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

# Vedlegg: Vedtekter

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

## 2. 3. 2 *Husdyrhold<sup>2</sup>*

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

## 2. 3. 3 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

## 3. **VEDLIKEHOLD**

### 3. 1 **Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

### 3. 2 **Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, tak, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler

---

<sup>2</sup> Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

# Vedlegg: Vedtekter

sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

## **4. FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

## **5. LOVBESTEMT PANTERETT**

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

## **6. SAMEIERMØTET**

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en

# Vedlegg: Vedtekter

tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.<sup>3</sup>

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

## 6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## 6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

---

<sup>3</sup> I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

# Vedlegg: Vedtekter

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

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

## **7. STYRET**

**7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av fem medlemmer. Styremedlemmer er eierne av hver del av sameiet Søndre Allmenningen 16.

### **7.2 Styrets oppgaver og myndighet**

# Vedlegg: Vedtekter

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 kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

## **7.3 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

# Vedlegg: Vedtekter

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en 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 seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## **11. MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **12. FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

## **13. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

# Vedlegg: Vedtekter

## **14. FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

## **15. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

## **16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

# 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.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

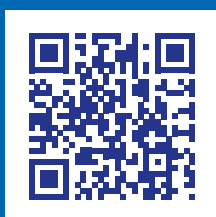
**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## 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 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

### Boligkjøperforsikring PLUS

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



### PLUS dekkes 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 4 100/5 000/5 200 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

 **HELP**  
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](https://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. AVTREKKSVENTILASJONER 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.

Oppdragsnr: 2710250062 / Anna Hestetun Slåke, tlf. 47702823  
Søndre Allmenningen 16, 5036 Bergen  
Gnr. 168, bnr. 773, snr. 1 i Bergen kommune

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: \_\_\_\_\_

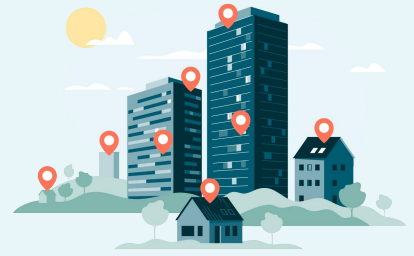
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Oppdragsnr: 2710250062  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.07.2025

**Anna Hestetun Slåke**  
Eiendomsmeglerfullmektig

477 02 823  
anna.slake@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen Sør  
Nesttunvegen 94, 5221 NESTTUN

eiendomsmegler1.no