



Velkommen til

Dreggsallmenningen 20  
5003 Bergen

EiendomsMegler **1**



Velkommen til


# Dreggsallmenningen 20 5003 Bergen

# 1-roms med smart og luftig planløsning. Bo tett på ikoniske Bryggen, studiesteder og "alt" sentrumslivet har å by på!

Tilbaketrukket, men fortsatt bare et steinkast unna ikoniske Bryggen finner du Dreggsallmenningen 20! Her bor du omkranset av sjarmerende brosteinsgater, trehus og flere av Bergens mest anerkjente bygninger og områder. Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje, med en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir leiligheten en naturlig flyt og et sosialt preg.

Livet i sentrum er spennende og tilrettelagt for en travel hverdag. Her får du alt du må ha, alt du vil ha og mye du ikke visste du ville ha. Velkommen til en hyggelig visning!

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 190 000
Andel fellesgjeld pr 17.11.2025	kr	6 510
Omkostninger*	kr	80 990
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 277 500
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 272
BRA/BRA-I		35.2/33 m <sup>2</sup>
Ant. sov.		0
Eiendomstype		Eierseksjon
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1970
Etasje		5
Energimerking		

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Oda Emilie Roa**  
Eiendomsmegler

417 67 938  
oda.roa@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	3 190 000
Andel fellesgjeld pr 17.11.2025	kr	6 510
Omkostninger*	kr	80 990
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 277 500
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 272

## \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 79 900

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 80 990

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

Boligkjøperforsikring kr 11 000 – 13 800 (valgfritt tillegg)

## \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 2 272 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

TV- og internettpakke, fellesutgifter drift, felles lån, varmtvann, renhold i fellesarealer, forretningsfører og byggforsikring.

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

## Andel felles formue

Kr 5 970 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

## Sameiets fellesgjeld

Løpetid lån fellesgjeld til: 30.04.2028

Borettslagets totale fellesgjeld: kr 498.357,- i Handelsbanken.

Rentesats pt. 8,5 % flytende

## Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 10 827 pr. år for 2025

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

## Registerbetegnelse

Gnr. 167, bnr. 1577, snr. 5 i Bergen kommune. (Ideell andel 1/1.)

## Om sameiet

Bruksenhetene består av 50 leiligheter til boligformål med bod, 1 seksjon til boligformål uten bod og 1 seksjon til næringsformål.

## Forretningsfører

Compute Holding AS

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

#### **Areal**

**BRA-i: 33 m<sup>2</sup>**

**BRA-e: 2.2 m<sup>2</sup>**

**BRA total: 35.2 m<sup>2</sup>**

#### **1. etasje**

**BRA-e: 2.2 m<sup>2</sup>. Ekstern bod i kjeller: 2,2 m<sup>2</sup>.**

#### **5. etasje**

**BRA-i: 33 m<sup>2</sup>. Entré/kjøkken: 10,2 m<sup>2</sup>, bad: 2,2 m<sup>2</sup>, sovealkove: 5,4 m<sup>2</sup>, stue: 13,7 m<sup>2</sup>.**

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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**

0

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**

5

**Parkering**

Sameiet eier og disponerer til sammen 21 parkeringsplasser; 10 plasser ute og 11 plasser inne i garasjen. Det er venteliste på parkeringsplass. Det betales kr. 666,- i måneden for parkeringsplass uten bil-lader, og kr. 768,- for plasser med lader.

**Sameiet**

Navn på sameiet: Dreggegården Sameie. Sameiets org.nr.: 971351691.

**Sameiets eiendom**

Tomteareal er 859.70 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

**Tomtebeskrivelse**

Felles tomt i sameiet som er opparbeidet, bakgård med parkeringsplasser. Tomten er i hovedsak bebygd.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

**Regnskap/budsjett**

Styreleder opplyser at det pr 14.10.25 ikke er planer om større ombygginger eller investeringer som vil påvirke fellesgjeld eller felleskostnadene, men at felleskostnadene vil trolig øke med 5-10 % pr år.

Ny eier er pålagt å få vann fra korridoren inn i sin leilighet. Kostnadene med dette varierer for hver leilighet og må bekostes av seksjonseierne. Hver og en må innhente pristilbud fra rørlegger. Rørproppet i korridorene er allerede betalt av sameiet og er innbakt i felleskostnadene.

Nåværende eier opplyser at han har betalt for sin påkobling for denne leiligheten - se kommentarer i egenerklæring for mer informasjon.

Forretningsfører opplyser også om at vinduer i trappeoppgang kanskje vil bli skiftet ut i 2026 (dette finansieres med oppsparte midler).

I tillegg opplyser styret at heisen er gammel og bør byttes ilt de neste årene. Ta kontakt med megler om du har spørsmål.

**Sameiets forsikringsselskap**

Gjensidige

Polisenummer felles forsikring 77202914

**Sameiebrøk**

43/2970

**Byggeår**

Ca. 1970.

## **Innhold**

Bad, sovealkove, entré, kjøkken, stue.

Ekstern bod i kjeller.

Det opplyses for ordens skyld om at dette er en 1-roms leilighet, selv om boligen omtales med soverom/sovealkove i tekst og plantegning.

## **Standard**

Velkommen til Dreggsallmenningen 20! Her får du en flott leilighet med fine kvaliteter og god planløsning. Leiligheten har i 2024 installert nye vannrør, som er påkoblet sameiets nye vannrør.

Inngangspartiet fremstår innbydende og har plass til sko- og yttertøy. Denne leder an til alle boligens øvrige rom.

Stuen og kjøkkenet har en åpen løsning. Rommet er av god størrelse på hele 23,9 kvm og fremstår lyst og innbydende. Vinduet her er av god størrelse og gir godt med naturlig lysinnslipp. Det er plass til å innrede med både sofagruppe og spisegruppe, hvor sistnevnte kan plasseres i naturlig tilknytning til kjøkkenet.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er mosaikkfliser på vegg over benkeplate. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Vi beveger oss videre til sovealkoven som måler 5,4 kvm. Den er praktisk utformet med plass til seng og oppbevaring, noe som skaper en funksjonell og koselig soveplass. Leiligheten har parkett på gulvet og vegger med slette, malte overflater.

Badet har flislagte gulv og vegger, taket er malt. Rommet er 2,2 kvm, har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller, målt til 2,2 kvm.

-

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.

## **TG2 | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Kjøkken - 5. etasje - Entre/kjøkken : 10,2 m<sup>2</sup>- Avtrekk

Våtrom - 5. etasje - Bad: 2,2 m<sup>2</sup> - Overflater vegger og himling

Våtrom - 5. etasje - Bad: 2,2 m<sup>2</sup> - Overflater Gulv

Våtrom - 5. etasje - Bad: 2,2 m<sup>2</sup> - Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom - 5. etasje - Bad: 2,2 m<sup>2</sup> - Sanitærutstyr og innredning

Våtrom - 5. etasje - Bad: 2,2 m<sup>2</sup> - Tilliggende konstruksjon våtrom

## **Beliggenhet**

Tilbaketrukket, men fortsatt et steinkast unna ikoniske Bryggen finner du Dreggsallmenningen 20. Her bor du omkranset av sjarmerende brosteinsgater, trehus og flere av Bergens mest

anerkjente bygninger og områder.

Den daglige handleturen tar du på søndagsåpne Bunnpris Dreggen, Coop Extra Øvregaten eller Kiwi Birkebeinersenteret - alle under 200 meter fra leiligheten.

Ved å bo midt i bykjernen har du et eldorado av spisesteder å velge mellom. Bakeri 29 har blitt en storfavoritt blant lokale, med herlige, ferske boller du aldri blir lei av. Ønsker du noe ekstra godt er Fresquito, Sushi Roll Sandviken, Opus XVI og Bjerck virkelig å anbefale.

For kulturelt påfyll er veien kort til Grieghallen - et vertskap for noen av byens mest spektakulære arrangementer. For spennende forestillinger eller en god latter, er Ole Bull scene og Den Nasjonale Scene like i nærheten. Rundt Torgallmenningen ligger kjøpesentrene Galleriet, Xhibition og gjenåpnede Sundt. På veien hjem kan du stoppe for noe godt i glasset eller smakfulle småretter på JEST og Tempo Tempo.

På dager hvor du ønsker høy puls er velkjente Fløien en av dine nærmeste naboer. Har du litt ekstra tid kan turen forlenges mot Stoltzekleiven, Rundemannen eller Ulriken. Her blir du belønnet med flere fantastiske utsikter over Bergen by. Av innendørstrening er MOVA Sandviken nærmeste alternativ. På Høyden finner du også Studentsenteret. Her er det lagt opp for de fleste ballspporter, samt svømmehall og treningssenter.

Området egner seg godt for studenter, med kort vei til en rekke studieinstitusjoner. Du finner blant annet det juridiske fakultet og det psykologiske fakultet (UiB) en spasertur fra leiligheten. Ved hjelp av buss- og bybane kommer du deg enkelt til Handelshøyskolen BI, Norges Handelshøyskole (NHH), Høgskolen på Vestlandet (HVL) og Haukeland universitetssykehus. Det er heller ikke lang vei til flere store arbeidsplasser - som Galleriet, Media City Bergen, Bergen Storsenter og Solheimsviken næringspark.

Livet i sentrum er spennende og tilrettelagt for en travel hverdag. Her får du alt du må ha, alt du vil ha og mye du ikke visste du ville ha!

#### **Adkomst**

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

#### **Byggemåte**

UTVENDIG

Byggemåte:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Yttervegger av betong/murkonstruksjoner. Det er flatt tak som er tekket med asfaltbelegg eller lignende. Taket er ikke besiktiget.

Vinduer:

Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass.

Dører:

Leiligheten har brann- og lydklassifisert (B-30 og 35db) entrédør.

INNVENDIG

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett. Det er fliser på bad.

Veggene har malte og slette flater. Det er fliser på bad.

Innvendige tak har takessplater og malte, slette flater.

Oppvarming:

Det er kun elektrisk oppvarming i leiligheten.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller er av betong.

Radon:

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

Bad: 2,2m<sup>2</sup>

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt og har ingen varmekilde. Det er vegghengt oven. Det er eldre støpejernsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entré. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er mosaikkfliser på vegg over benkeplate. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann og avløp:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør og sluk av støpejern.

Ventilasjon:

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk på kjøkken og bad. Det er tilluftsventil i vindu.

Varmtvann:

Det er sentralanlegg for varmt vann i bygget.

Elektrisk anlegg:

Det er automatsikringer i sikringskap som er plassert i gang i fellesareal.

Branntekniske forhold:

Det er brannslukningsapparat fra 2019 og røykvarsler i alkove.

**Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger følgende attester:

- Ferdigattest for innredning av underpostkontor, datert 30.08.1973.
- Ferdigattest for bruksendring av kontor, datert 17.11.1998.
- Ferdigattest for bruksendring bolig, datert 18.11.2014.

**Hvitevarer**

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

**Oppvarming**

Det er elektrisk oppvarming i leiligheten.

Informasjon strømforbruk: Strømvtale – Norgespris

Det er ikke avklart med selger om denne eiendommen er tilknyttet strømvtalet Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Dersom selger har inngått Norgespris, så følger avtalen eiendommen og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026. Dersom dette har betydning for deg som interessent så

bes du ta kontakt med megler for avklaring.

#### **Info energiklasse**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Telenor er leverandør av TV/Internett, dette medfølger i fellesutgifter.

#### **Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

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**

Reguleringsplaner på grunnen

BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN 3 - Endelig vedtatt arealplan 11.12.2006 99,9 %

BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN 3 - Endelig vedtatt arealplan 31.05.2023 < 0,1 % (1,2 m<sup>2</sup>)

Reguleringsformål

199 - Annet byggeområde 63,9 %

459 - Annet friområde 35,3 %

170 - Almennyttig formål 0,4 %

399 - Annet trafikkområde 0,2 %

2012 - Gate med fortau 0,1 %

Hensynssoner

190 - Andre sikringssoner 0,1 %

410 - Krav vedr. infrastr. 0,1 %

730 - Båndlegging kulturminneloven 0,1 %

570 - Bevaring kulturmiljø 0,1 %

Planendringer

31 BERGENHUS. GNR 167 BNR 1569, SANDBROGATEN 11, DREGGSALLMENNINGEN 20 05.01.2009

Reguleringsplaner under arbeid

Bergenhus, Hovedsykkelrute Christies gate - Sandviken 100,0 %

Kommuneplan: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål:

1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål Byfortettingssone BY1 64,9 %

1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur Grønnstruktur G 35,1 %

Hensynssoner:

KpAngittHensynSone H570\_7 Historisk sentrum 100,0 %

KpAngittHensynSone H570\_2 Middelalder bykjernen 100,0 %

KpBåndleggingSone H730\_1 Båndlagt etter lov om kulturminner 100,0 %

KpStøySone H220\_3 Vei støy - gul sone 19,0 %

KpStøySone H210\_3 Vei støy - Rød sone 18,1 %

Bestemmelsesområder: #4 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 100,0 %

Kommunedelplan(er)

BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD 3 - Endelig vedtatt arealplan 19.02.2001 100,0 %

Arealformål:

1 - Nåværende 190 - Annet byggeområde 93,5 %

1 - Nåværende 110 - Boligområder 6,4 %

1 - Nåværende 610 - Veiareal 0,1 %

1 - Nåværende 170 - Friområder 0,1 %

1 - Nåværende 155 - Bygn. med særskilt allmenntilleggsformål < 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>)

Kommunedelplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel KPA 2027 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

BERGENHUS. KPD SENTRUM

BERGENHUS. DREGGEN - BRADBENKEN

Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken

BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG

BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Påbygg Annen kontorbygning Igangsettingstillatelse 24.06.2021

Påbygg Annen kontorbygning Igangsettingstillatelse 24.06.2021

### **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 669 516 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 2 678 063 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Formuesverdien er opplyst av selger.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

### **Sameiets fellesgjeld**

Løpetid lån fellesgjeld til: 30.04.2028

Borettslagets totale fellesgjeld: kr 498.357,- i Handelsbanken.

Rentesats pt. 8,5 % flytende

# 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

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

## Overtakelse

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

#### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styregodkjennelse.

#### **Eier**

Jens Børge Franc Iversen

#### **Heftelser**

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

4601/167/1577/5:

25.05.1970 - Dokumentnr: 903870 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 43/2970

01.01.2020 - Dokumentnr: 681687 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:167 Bnr:1577 Snr: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. grunnbokutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

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

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadens størrelse.

#### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

#### **Andre relevante opplysninger**

I forbindelse med innhenting av tinglyst seksjonsbegjæring opplyser Statens Kartverk at denne ikke er tilgjengelig. Dokumentet som er tinglyst er bortkommet og det opplyses at dokumentet trolig aldri har vært inne til skanning. I den forbindelse er det ikke mulig å kontrollere seksjonsbegjæringen opp mot dagens situasjon med tanke på det privatrettslige eierforholdet. Ved budaksept aksepterer kjøper dette forholdet.

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon (fastpris), 39 900

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 360

Markedspakke, kr 18 900

Oppgjørshonorar, kr 7 900

Tilretteleggingshonorar, kr 16 900  
Visningshonorar per visning, kr 2 500  
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545  
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 712  
Eierskiftegebyr, kr 4 500

Dersom handelen ikke kommer i stand, betaler oppdragsgiver kun for avtalte utlegg.

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Ole Henrik Berg den 03.11.2025.

#### **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 bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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 forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.

**Ansvarlig megler**

Oda Emilie Roa  
EiendomsMegler  
Telefon: 417 67 938  
E-post: oda.roa@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken  
Postboks 433 Marken  
5832 BERGEN  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

























# DREGGSALLMENNINGEN 20

Nabolaget Bryggen/Dreggen - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Dreggsallmenningen	0 min
Linje 10, 18, 86	0 km
Kaigaten	13 min
Linje 1, 2	1 km
Jernbanestasjonen i Bergen	17 min
Linje F4, L4, R40	1.3 km
Bergen Flesland	24 min

## SKOLER

<b>Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)</b>	6 min
176 elever, 14 klasser	0.4 km
<b>Krohnengen skole (1-7 kl.)</b>	9 min
380 elever, 28 klasser	0.6 km
<b>St Paul skole (1-10 kl.)</b>	18 min
322 elever, 27 klasser	1.5 km
<b>Rothaugen skole (8-10 kl.)</b>	10 min
598 elever, 39 klasser	0.7 km
<b>Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)</b>	15 min
270 elever, 18 klasser	1.2 km
<b>Bergen katedralskole</b>	11 min
465 elever, 18 klasser	0.9 km
<b>Danielsen videregående skole</b>	12 min
520 elever, 20 klasser	0.9 km



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 74/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

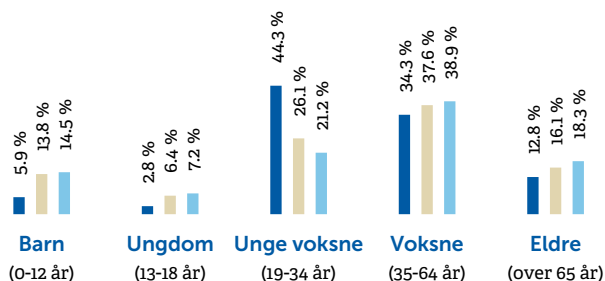
Bra 66/100



## NABOSKAPET

Høflige 56/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bryggen/Dreggen	647	526
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586



## BARNEHAGER

<b>Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage (0-5 år)</b>	7 min
85 barn	0.5 km
<b>Sandviken barnehage (1-5 år)</b>	13 min
30 barn	1 km
<b>Bergens Barneasyl (1-5 år)</b>	13 min
58 barn	1 km

## DAGLIGVARE

<b>Bunnpris Dreggen</b>	1 min
Søndagsåpent	0.1 km
<b>Coop Extra Øvregaten</b>	3 min

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Gående
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 93/100

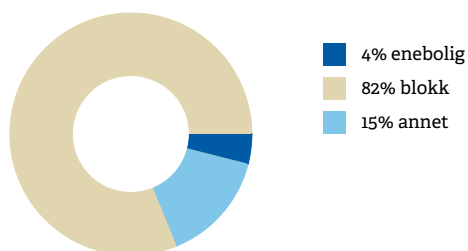
 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 81/100

 **SERVERINGSTILBUD**  
Meget bra 79/100

## SPORT

-  **Vikinghallen** 1 min   
Aktivitetshall 0.1 km
-  **Norrønahallen** 3 min   
Aktivitetshall 0.2 km
-  **Norrønahallen** 2 min 
-  **MOVA Sandviken** 3 min 

## BOLIGMASSE



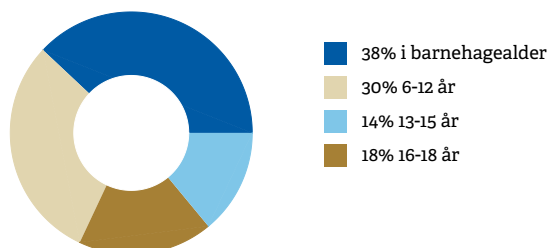
» «Sentralt og flott»

Sitat fra en lokalkjent

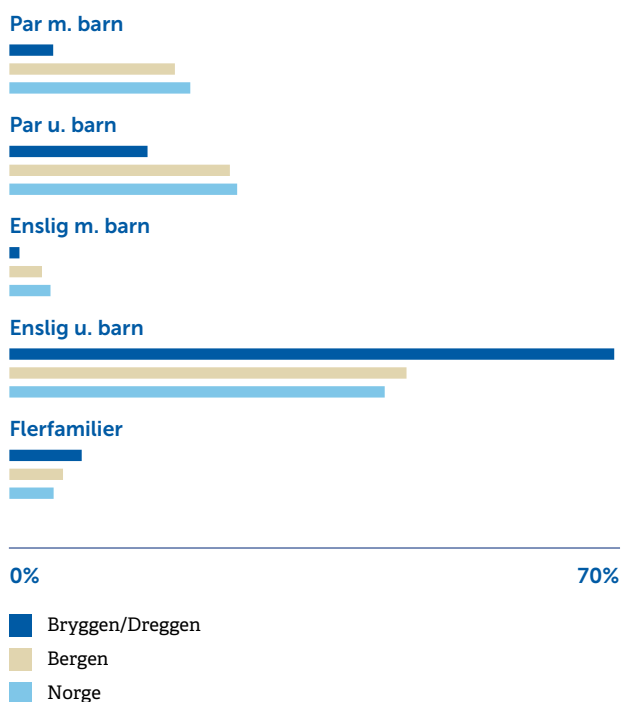
## VARER/TJENESTER

-  **Galleriet** 11 min 
-  **Sandviken apotek** 5 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

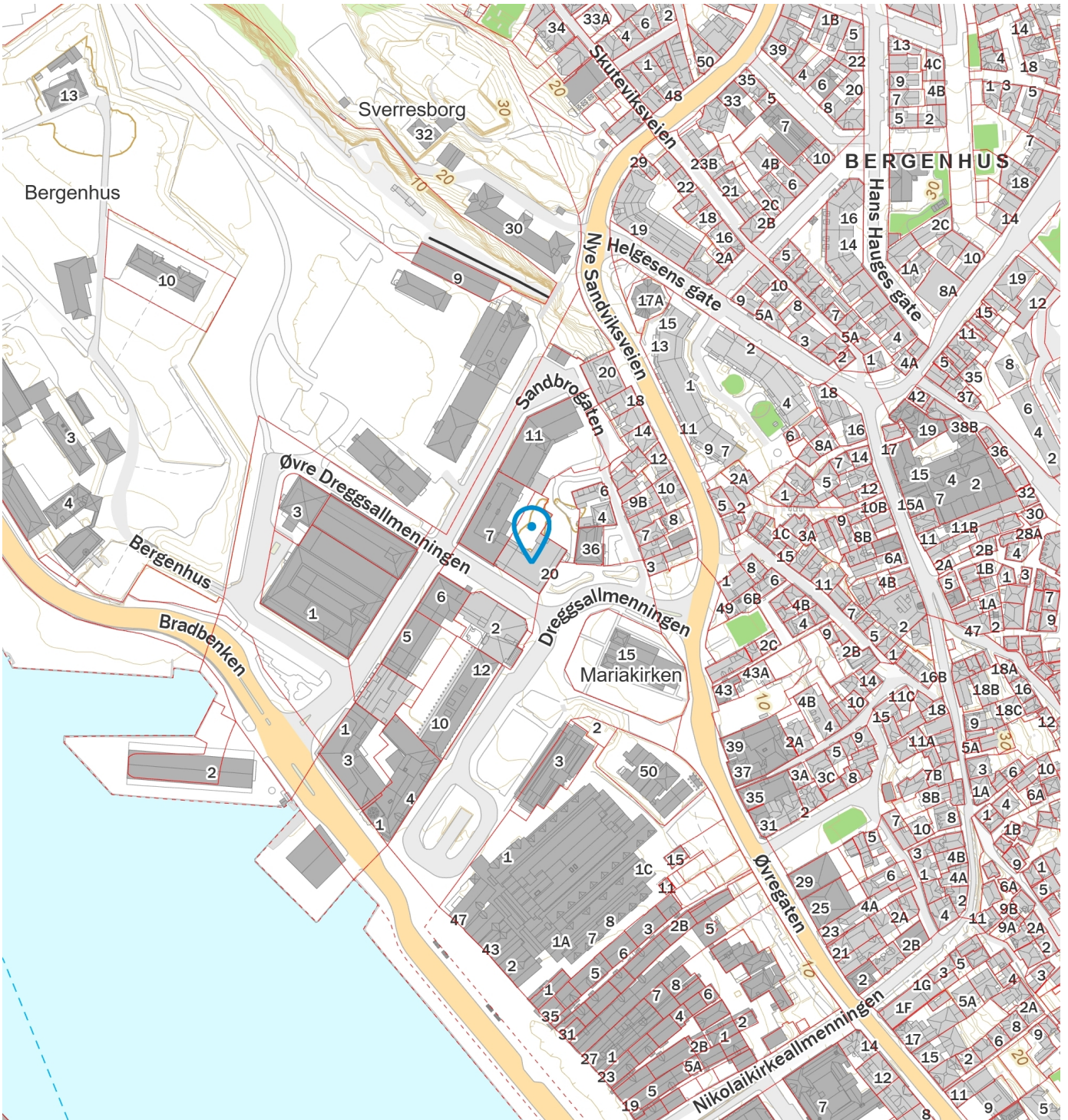
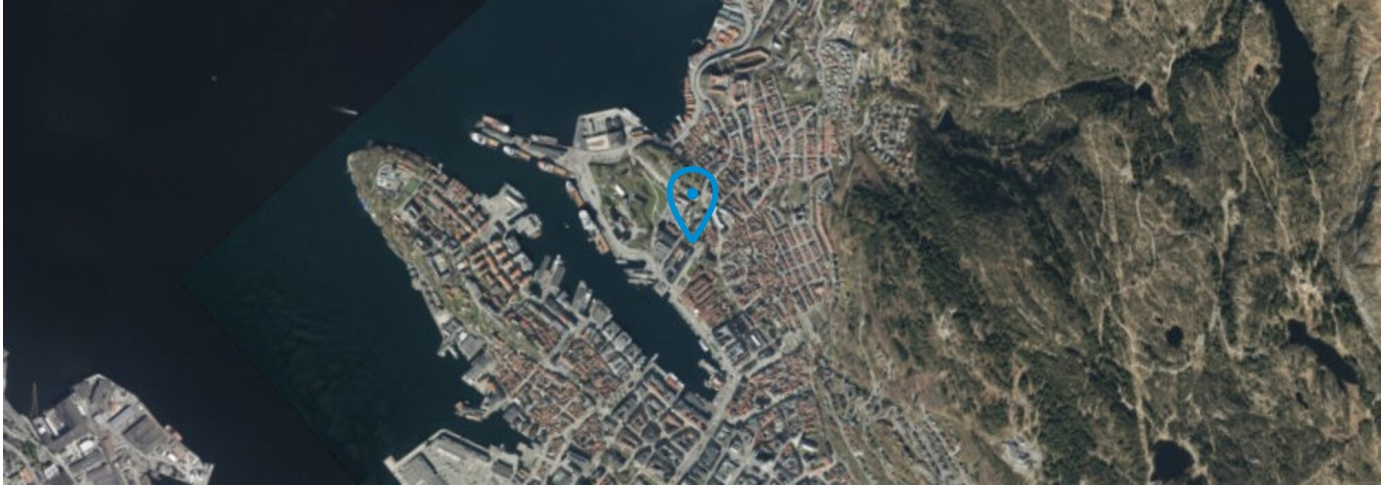


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



14. november 2025

## Husordensregler for Dreggegården sameie

1. I trappeoppganger, korridorer, kjellerganger m.v. skal det ikke plasseres gjenstander. Sykler skal kun henses i sykkelstativer. Dørmatter i korridorer er ikke tillatt.
2. Alt avfall legges godt innpakket i søppelkontainere i tunnel til bakgård. Det gjøres også oppmerksom på at søppelkontainer i tunnel til bakgården kun er for husholdningsavfall, ikke bygningsavfall eller møbler.

Styret oppfordrer alle beboere til å kildesortere avfallet, som f.eks. aviser og kartonger. Nærmeste miljøstasjon er i Sandbrogaten.

3. Ytterdører skal alltid være låst.
4. Det er ikke tillatt å ha kjøkkenventilatorene knyttet til fellesanlegget, kun ventilator med kullfilter.
5. Banking av møbler, tepper, sengetøy mm. må kun foregå utenfor bygningen.
6. Røyking i ganger og trapper er ikke tillatt. Bruk av åpen ild eller fyrstikker i garasjen og kjeller er forbudt.
7. Det er enhver sameieres plikt å medvirke til at ro og orden hersker i huset til enhver tid. Høylytt tale i korridorer og trapper bør unngås.  
Mellom kl. 23:00 – 07:00 skal det tas spesielt hensyn til at andre vil hvile.
8. Radio og TV må stilles slik at det ikke er til sjenanse for naboer. Det samme gjelder musikkinstrumenter av enhver art. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke.
9. Det er ikke tillatt å sette opp antenner, skilt, flaggstenger, markiser etc. For øvrig henvises til sameieavtalen.
10. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr og sanitært utstyr, som heis, fellesantenne, vaskeri, etc.

**Husk at husordensreglene er satt opp først og fremst for å skape et godt forhold naboene imellom.**

# 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

Jens Børge Franc Iversen

---

### Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Dreggsallmenningen 20

5003 Bergen

4601-167/1577/0/5



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Vannlekkasje fra dusj i 2024 pga knust gulvflis. Vanninntrenging til parkettgulv utenfor dusj.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Fliser i dusj - alle gulvfliser og nederste veggflisrad - fjernet. Grunding opptørk. 2 lag smøremembran påført, med mansjetter i alle hjørner og vinkler. Nye fliser så lagt på og fuget. Parkettbord utenfor bad byttet ut. Parkettbord under skap ikke byttet. Foliert misfarget område på parkett ca 10 cm langs skapet.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Fliser i dusj - alle gulvfliser og nederste veggflisrad - fjernet. Grunding opptørk. 2 lag smøremembran påført, med mansjetter i alle hjørner og vinkler. Nye fliser så lagt på og fuget. Parkettbord utenfor bad byttet ut. Parkettbord under skap ikke byttet. Foliert misfarget område ca 5-10 cm utenfor skap.

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

♦ Ja

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

Membran: 2 lag smøremembran påført, med mansjetter i alle hjørner og vinkler i dusjen, én flishøyde opp. Membran påsmurt også sluktopp, deretter silikon, deretter slukmetallramme. Nye fliser så lagt på og fuget.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ **Ja**

Overflatemugg funnet på lakkert bakvegg i skap i gangen, hvor en glassplate hadde vært oppbevart tett inntil bakveggen, trolig grunnet kondens/dårlig utlufting i kontaktflaten mellom glassplaten og veggen. Skapet har vært benyttet til å oppbevare paraplyer, også når de er våte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Vasket selv bort overflatemuggen med klorvann.

---

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 har ikke vært feil på vann- eller avløpsanlegg i leiligheten, men sameiet har hatt problemer med gamle vannrør, sirkulasjonsledninger og stigerør som går lekk andre steder i bygget. Helt nye vannrør installert bygget i 2024. Gammelt rørnett vil bli avstengt og plombert senest 2028.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Rørlegger Vestrheim

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert nye stigerør og sirkulasjonsrør i bygget. Hver leilighet må selv bekoste påkobling til sameiets nye vannrør.

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

**Firmanavn:** Chr M Vestrheim AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Leilighet påkoblet byggets nye vannrør; to gjennomføringer: ett til bad, og ett til kjøkken. Vannrør i leiligheten er av forniklet kobber, og går utenpå vegg.

---

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**

---

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?:** 2009

**Firmanavn:** Elektroinstallasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbygging av gamle kabler i stålrør. Omtrekking i rør, trekking av 2 nye kurser i kanal i gang, montering av komponenter som skulle gjenbrukes. Henting av materiale, led spotter, omtrekking av kurs til komfyr, festing av kabel bak kjøkken innredning i sokkel, utboring av spotter. Kobling av spotter, stikk, takpunkt, kursautomater, punkter kjøkken, div... Monterte stikk kjøkken, avdekkning i sikringsskap, kanalyse og bryter ved kjøkken, monterte enda en komfyr kontakt, plagget komfyr og platetopp. Lagde kursfortegnelse og kontroll av kurser. Oppkobling av stikk for aqua stopp i skap fra eksisterende stikk til vm. Utbygging av hovedbryter og kabel fra forgreninger til stige kabel. Montering av stikk og lys u/overskap kjøkken, festing av ovn under vindu. Koblet ovn og stikk i skap på kjøkken. Skru av gamle stikkonakter, trekke kabel. Dra nye kabler til ovner, brytere, takpunkt, dra nye kurser til skap.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Mulig Bybane over Bryggen - nabovarsel om mulige byggearbeider sendt av kommunen anslagsvis i 2015. Det ser ikke ut som dette blir noe av.

---

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

4

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **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 om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Takstrapp fra 2010 utført av Geir O. Stenhjem (NITO takst).

---

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

♦ **Ja**

Kirkeklokkene i Mariakirkens liflige klang.

---

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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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**

Persienner, særlig på høyre side, er noe slitt.

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Mindre vannskade på ytterste deler av parkett under stuevindu, trolig grunnet åpent vindu og regn. Småsprekker utbedret med reparasjonsvoks i samme farge som parketten.

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/1577/0/0  
Utlistet 22. juli 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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261259466	Grunneiendom	0	Ja	859,7 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">16040000</a>	30	BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.12.2006	<a href="#">199814331</a>	99,9 %
<a href="#">65800000</a>	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	<a href="#">202220561</a>	< 0,1 % (1,2 m <sup>2</sup> )

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">16040000</a>	199 - Annet byggeområde	63,9 %
<a href="#">16040000</a>	459 - Annet friområde	35,3 %
<a href="#">16040000</a>	170 - Almennyttig formål	0,4 %
<a href="#">16040000</a>	399 - Annet trafikkområde	0,2 %
<a href="#">65800000</a>	2012 - Gate med fortau	0,1 %

## Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
<a href="#">65800000</a>	190 - Andre sikringssoner	0,1 %
<a href="#">65800000</a>	410 - Krav vedr. infrastr.	0,1 %
<a href="#">65800000</a>	730 - Båndlegging kulturminneloven	0,1 %
<a href="#">65800000</a>	570 - Bevaring kulturmiljø	0,1 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">16040001</a>	31	BERGENHUS. GNR 167 BNR 1569, SANDBROGATEN 11, DREGGSALLMENNINGEN 20	200711453	05.01.2009

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

## Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">71730000</a>	35	Bergenhus, Hovedsykkelt rute Christies gate - Sandviken	<a href="#">202416959</a>	100,0 %

## 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
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	64,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	35,1 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Middelalder bykjernen	100,0 %

## Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	19,0 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	18,1 %

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<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
15750000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	93,5 %
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	6,4 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,1 %
15750000	1 - Nåværende	170 - Friområder	0,1 %
15750000	1 - Nåværende	155 - Bygn. med særskilt allmennyttig formål	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

## Kommunedelplaner under arbeid

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

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">15780000</a>	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	<a href="#">202315142</a>
<a href="#">10120000</a>	30	BERGENHUS. DREGGEN - BRADBENKEN	3	<a href="#">202412318</a>
<a href="#">71720000</a>	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	1	<a href="#">202416958</a>
<a href="#">17490000</a>	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	<a href="#">200109753</a>
<a href="#">5380000</a>	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3	<a href="#">190710745</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1575	139323378-3	Påbygg	Annen kontorbygning	Igangsettingstillatelse	24.06.2021	<a href="#">202215645</a>
167/1575	139323378-3	Påbygg	Annen kontorbygning	Igangsettingstillatelse	24.06.2021	<a href="#">201812541</a>

## Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 22. juli 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 begrensingslinje 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.



BERGEN  
KOMMUNE

## Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 167/1577/0/0

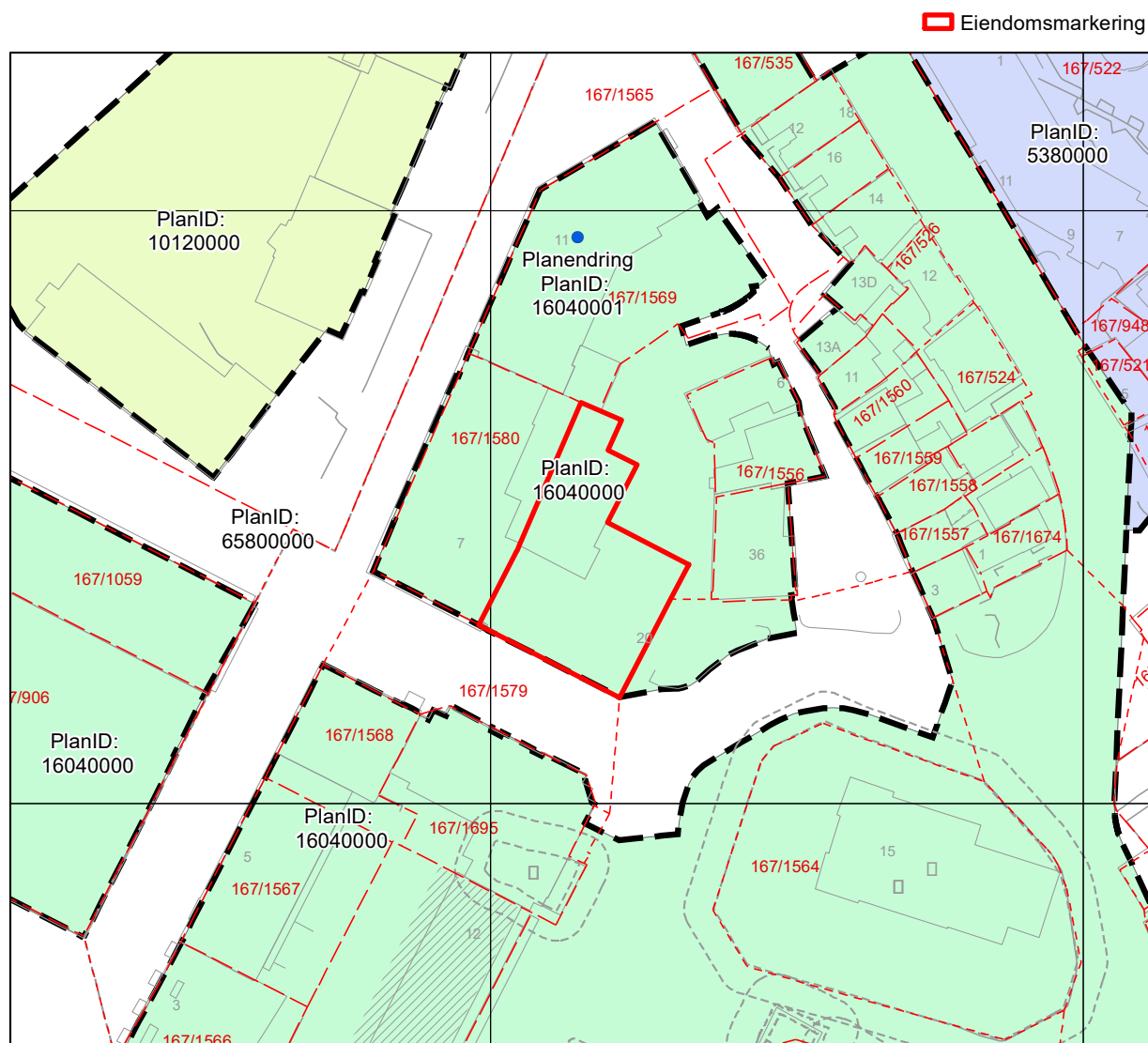
Adresse: Dreggsallmenningen 20



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

16040000, 65800000





BERGEN  
KOMMUNE

## Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.07.2025

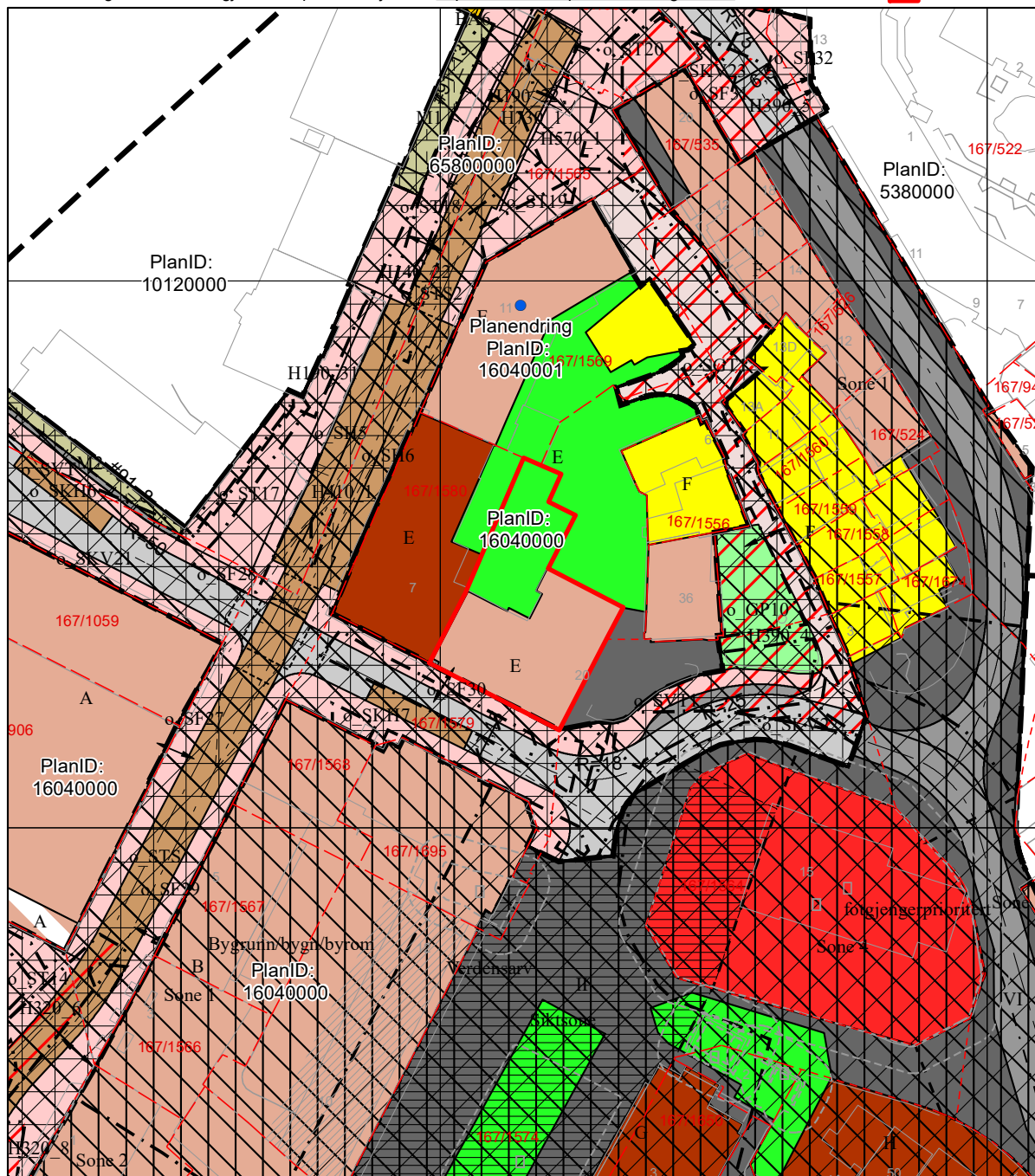
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1577/0/0

Adresse: Dreggsallmenningen 20



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

Eiendomsmarkering



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

 Planendring	<b>Formålsgrense</b>
<b>Punktmarkeringer</b>	 Reguleringsplan formålsgrense
 1241 - Stenging av avkjørsel	<b>Reguleringsformål §25 eldre PBL</b>
 1242 - Avkjørsel	 Områder for boliger m/tilhørende anlegg
 1253 - Tunnelåpning	 Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
<b>Juridisklinje</b>	 Område for særskilt angitt allmenntilgjort formål
 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Annet byggeområde
 1221 - Regulert senterlinje	 Kjørvevei
 1222 - Frisiktlinje	 Annet trafikkområde
 1224 - Regulert kjørebane	 Annet friområde
 1226 - Regulert fotgjengerfelt	 Annet kombinert formål
 1228 - Regulert støttemur	<b>Arealformål PBL §12-5</b>
 1259 - Måle- og avstandslinje	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
<b>Bestemmelsegrense</b>	 1001 - Bebyggelse og anlegg
 Avgrensning skriftlig bestemmelse	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
<b>Midlertidig bygg og anlegg grense</b>	 2011 - Kjørveveg
 Midlertidig bygg og anlegg grense	 2012 - Gate med fortau
<b>Begrensningsgrense gammel lov</b>	 2013 - Torg
 Reguleringsplan restriksjonsgrense	 2014 - Gatetun
 Reguleringsplan bevaringsgrense	 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
<b>Hensynssonegrense</b>	 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
 Reguleringsplan hensynssonegrense	 2025 - Holdeplass-/plattform
<b>Bestemmelseområde</b>	 2073 - Kollektivholdeplass
Andre bestemmelsehjemler	Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)
<b>Begrensningsområde gammel lov</b>	 3050 - Park
 640 - Frisiktzone	Forsvaret (Pbl 12-5 nr. 4)
 660 - Bevaringsområder	 4001 - Forsvaret
<b>Hensynssoner PBL §12-6</b>	
 Angitthensynsone	
 Båndleggingsone	
 Faresone	
 Infrastruktursone	
 Sikringsone	
<b>Plangrense</b>	
 Reguleringsplanomriss	

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN  
KOMMUNE

## Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.07.2025


Arealplan-ID: 65270000

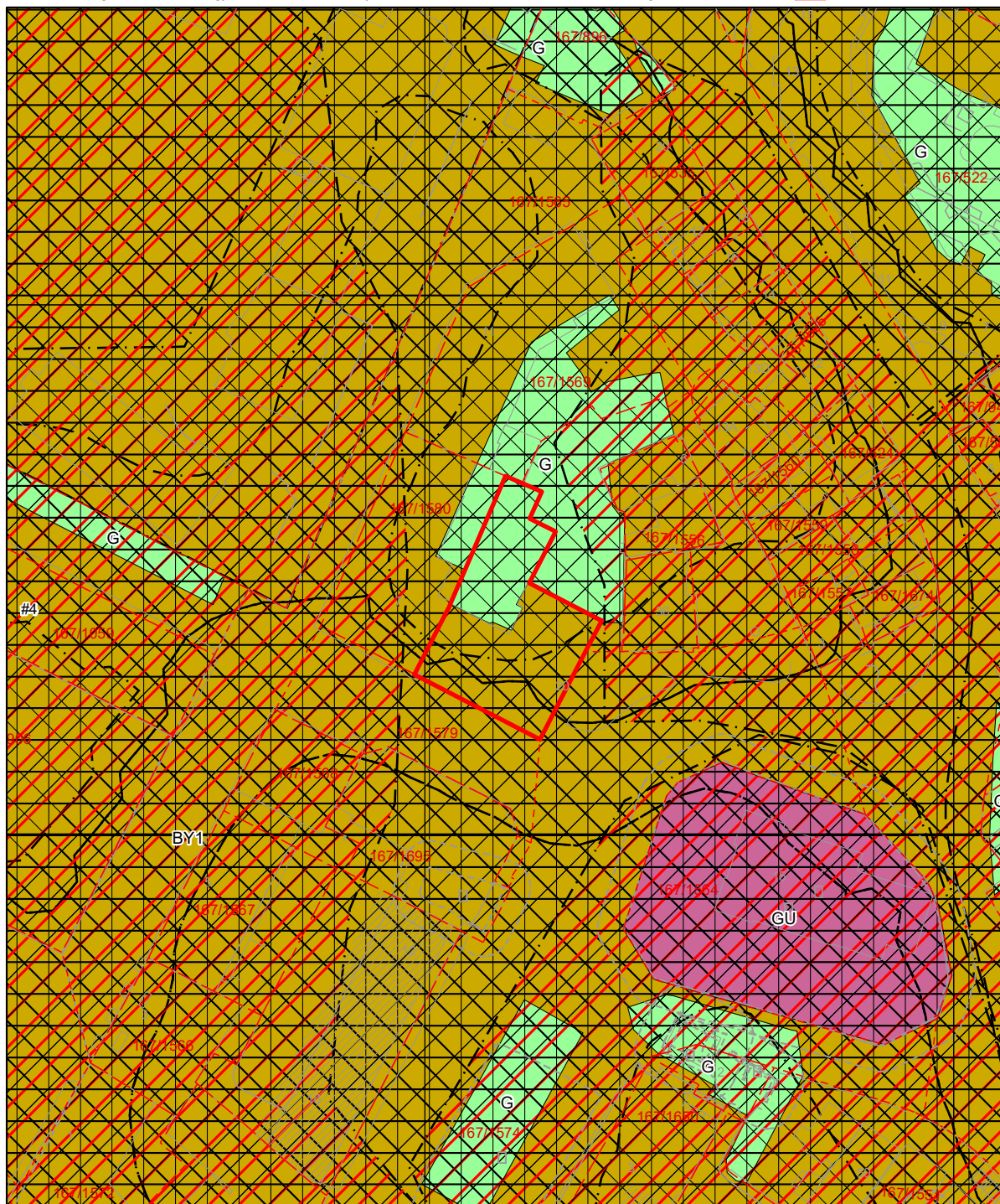
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1577/0/0

Adresse: Dreggsallmenningen 20














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

 Eiendomsmerking (1)



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Angitthensyn kulturmiljø		Byfortettingssone
	Båndleggingsone		Grav- og urnelund
	Faresone		Grønnstruktur
	Infrastruktursone		
	Støysone grønn		
	Støysone gul		
	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: 167/1577/0/0  
Dato: 22.07.2025 Adresse: Dreggsallmenningen 20


















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

 Eiendomsmarkering (1)



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring for kommunedelplan

	Vegkryss u/bakken fremtidig	<b>KDP Arealbruk-PBL1985</b>
	Kommunedelplangrense	 Boligområde (N)
	Grense for restriksjonsområde	 Erverv (N)
	Arealformålgrense	 Offentlig bebyggelse (N)
	Unntatt rettsvirkning	 Bygninger, allmennyttig (N)
	Andre restriksjoner	 Friområde (N)
		 Annet byggeområde (N)
		 Område båndlagt, lov om kulturminner (N)
		 Vegareal (N)
		 Fotgjengerstrøk (N)

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

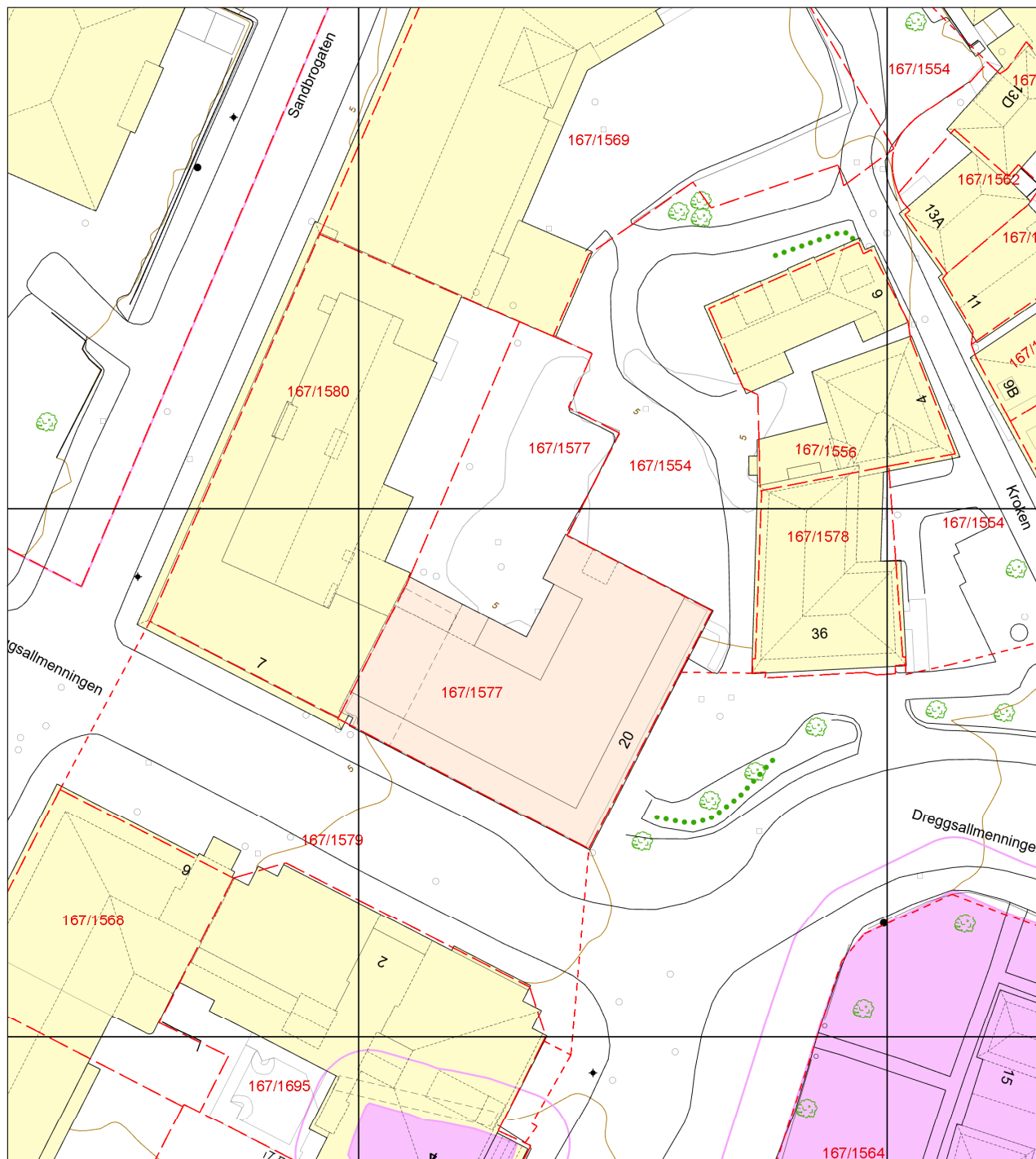


BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 22.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1577/0/30  
Adresse: Dreggsallmenningen 20, 5003 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                    | ⊗ Innmålt Tre                    | ○ Ledning kum        |              |

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## VEDTEKTER FOR DREGGEGÅRDEN SAMEIE GNR. 167, BNR. 1577 I BERGEN

### § 1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er:

### **DREGGEGÅRDEN SAMEIE**

med forretningskontor i Bergen kommune.

### § 2 SAMEIEANDELER

Sameiet er delt opp i seksjoner som utgjør andeler av i alt 100/100, fordelt på de enkelte seksjoner som følger:

Seksjon nr. 01	utgjør 89/2970,	i alt 89/2970
Seksjon nr. 02	utgjør 82/2970,	i alt 82/2970
Seksjon nr. 03	utgjør 182/2970,	i alt 182/2970
Seksjon nr. 04-16-28-40	utgjør 101/2970,	i alt 404/2970
Seksjon nr. 05-06-07-10- 11-12-17-18- 19-22-23-24- 29-30-31-34- 35-36-41-42- 43-46-47-48	utgjør 43/2970,	i alt 1032/2970
Seksjon nr. 08-20-32-44	utgjør 91/2970,	i alt 364/2970
Seksjon nr. 09-21-33-45	utgjør 41/2970,	i alt 164/2970
Seksjon nr. 13-25-37-49	utgjør 27/2970,	i alt 108/2970
Seksjon nr. 14-26-38-50	utgjør 24/2970,	i alt 96/2970
Seksjon nr. 15-27-39-51	utgjør 19/2970,	i alt 76/2970
Seksjon nr. 52	utgjør 258/2970,	i alt 258/2970
Seksjon nr. 53	utgjør 115/2970,	i alt 115/2970
<b><u>Totalt</u></b>		<b><u>2970/2970</u></b>

### § 3 RETTLIG RÅDERETT

Hver sameier tilskjøtes en seksjon av sameiets eiendom og har full rettslig råderett over denne. Ingen sameier kan eie mer enn 2 boligseksjoner.

Oppdaterte vedtekter av 22. oktober 2024

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **§ 4 FYSISK RÅDERETT/BRUKSENHETER**

Til hver seksjon hører eksklusiv enerett til en bruksenhet.

Bruksenhetene i sameiet består av:

- a) 50 leiligheter til boligformål. Til hver leilighet hører 1 bod.
- b) 1 seksjon til boligformål, uten bod. Tidligere regulert til næringsformål.
- c) 1 seksjon til næringsformål.

Bruksenheten kan bare brukes til det tinglyste formål.

Arealer i sameiet som ikke inngår i seksjoner, er fellesareal.

Sameier har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

Benyttelse av bruksenhet og fellesareal må ikke skje på en måte som påfører de øvrige sameierne urimelig eller unødvendig ulempe eller skade.

Overbefolkning av boligseksjoner må ikke finne sted.

Sameiets styre skal ha skriftlig underretning når seksjon skifter eier.

Ved utleie av seksjon skal styret ha skriftlig beskjed om dette, med opplysning om navn på leier/beboer. Utleie for et tidsrom av under én måned er ikke tillatt uten styrets samtykke. Eieren av seksjonen er ansvarlig for at leieboere blir gjort kjent med husordensreglene og andre instruksjoner for bruk av fellesanlegg som heis, vaskeri, mv. Dersom husordensregler og instruksjoner ikke overholdes kan sameiets styre kreve at leieforholdet bringes til opphør.

## **§ 5 ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER**

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

## **§ 6 FELLESUTGIFTER**

Kostnader ved eiendommen, som ikke er knyttet til den enkeltes bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med følgende unntak:

1. Kommunale avgifter som vann- og kloakkavgift og renholdsavgift, fordeles etter retningslinjer fastsatt av Bergen kommune.

Til dekning av sin del av løpende fellesutgifter betaler hver sameier månedlig et beløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Inntekter fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene.

Oppdaterte vedtekter av 22. oktober 2024

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## § 7

### SIKKERHET FOR SAMEIERNE

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantet har sikkerhet i seksjonene uten tinglysning og er i hver seksjon begrenset oppad til et beløp lik grunnbeløpet i folketrygden.

## § 8

### VEDLIKEHOLD OG RENHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikehold av fellesanlegg påhviler hele sameiet. Den enkelte sameier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Dører og vinduer til seksjonene er hver enkelt seksjonseiers ansvar. Det er ikke anledning til å skifte låssystem. Det er et felles nøkkelsystem for sameiet.

## § 9

### VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiets styre skal sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og påse at alle fellesutgifter dekkes av sameiet, slik at man unngår at kreditorer fremmer krav mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Sameiestyret skal sørge for innkreving av forholdsmessig andel av fellesutgifter hos sameierne.

Videre skal styret ved behov sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter.

Sameiermøtet fastsetter hvilke beløp som skal innbetales til fondet, og hver sameier skal betale andel av dette etter sameiebrøk.

## §10

### PARKERING

Sameiet eier og disponerer tilsammen 21 parkeringsplasser; 10 plasser ute og 11 plasser inne i garasjen. Sameiets seksjonseiere har fortrinnsrett til parkeringsplassene. Hvis sameiets behov for parkeringsplasser er dekket, kan de ledige plassene leies ut til utenforstående.

En del av parkeringsplassene er avsett til parkering av elbiler. Disse plassene er satt opp med mulighet for lading.

Sameiet skal tilrettelegge for at seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne får tildelt de parkeringsplassene som er best tilrettelagt for dette.

Parkeringsplasser blir tildelt seksjonseiere etter hvert som de blir ledige. Ingen seksjonseiere mister sin parkeringsplass hvis de allerede har en, men de kan bli pålagt å flytte til en annen plass hvis de leier en plass som er tiltenkt bil for funksjonshemmede eller elbil.

Prioriteringsrekkefølge for utleie av parkeringsplasser er som følger:

1. prioritert Seksjonseiere som bor i bygget
2. prioritert Leietakere som bor i bygget
3. prioritert Eksterne

Oppdaterte vedtekter av 22. oktober 2024

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## § 11 MISLIGHOLD

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret skriftlig pålegge vedkommende å selge seksjonen. Salgsfristen skal være 6 måneder fra mottak av pålegget.

Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen.

Eierseksjonsloven § 26 og § 27 gjelder utfyllende for disse situasjonene.

## § 12 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

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

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

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

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

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter §11, andre ledd.

## § 13 OM SAMEIERMØTET – STEMMERETT, mv.

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsregnskap og budsjett.
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og én fremmøtt sameier valgt av sameiermøtet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Oppdaterte vedtekter av 22. oktober 2024

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

I sameiermøtet har sameierne stemmerett i forhold til sameiebrøk.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig, som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Styret og forretningsfører har rett og plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

## **§ 14 SÆRLIGE FLERTALLSKRAV, mv.**

I sameiermøtet kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutning om:

1. Fastsettelse og endring av vedtekter, forutsatt at lov eller vedtektene selv ikke stiller strengere krav.
2.
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
  - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
  - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  - e) samtykke til endring av formål eller for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
  - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 12 2. ledd 2. punktum,
  - g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % 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.

## **§ 15 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som velges med vanlig flertall av sameiermøtet. Styret skal bestå av en leder og to medlemmer. Sameiermøtet bestemmer om varamedlemmer til styret skal velges.

Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlem er 2 år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

## **§ 16 STYREMØTER**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møtet så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret møteleder.

Oppdaterte vedtekter av 22. oktober 2024

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

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

## **§ 17 STYRETS OPPGAVER**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov om eierseksjoner, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

Sameierne forpliktes utad ved det samlede styrets underskrifter.

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, og fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

## **§ 18 REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i samsvar med gjeldende lov om regnskapsplikt. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer som velges på sameiermøtet.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## § 19 TVISTER, TINGLYSING, mv.

For forhold som ikke er regulert i nærværende vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

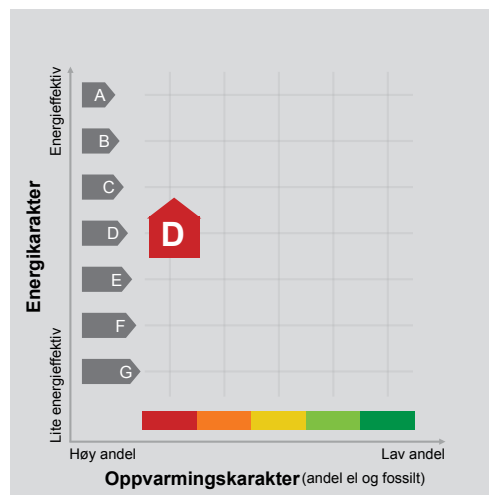
Dersom tvist mellom sameiet og en eller flere sameiere på den andre side ikke kan løses gjennom forhandlinger, skal tvisten behandles ved de ordinære domstolene.

Vedtektene for Dreggegården Sameie kan av styret tinglyses på de enkelte seksjoner under gnr. 167, bnr. 1577 i Bergen.

Nærværende vedtekter for Dreggegården Sameie er vedtatt i sameiermøte den 27. april 2017. Vedtektene er oppdatert i sameiermøte den 29. april 2019.



Adresse	Dreggsallmenningen 20
Postnummer	5003
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	1577
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139323386
Bruksenhetsnummer	H0508
Merkenummer	Energiattest-2025-188649
Dato	10.11.2025



**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.

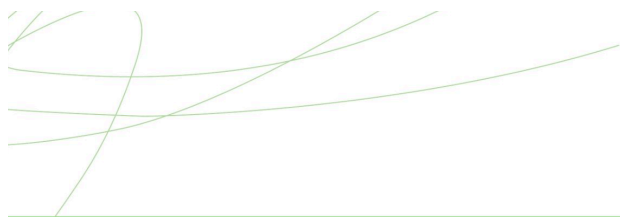
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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)

- Tiltak utendørs

- Vask med fulle maskiner

- Slå el.apparater helt av

- Montering tetningslister

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



# Vedlegg: Energiattest



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1970  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 33  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



# Vedlegg: Energiattest



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

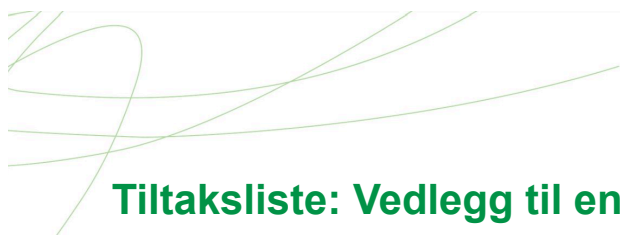
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 10: 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.

### Bygningsmessige tiltak

# Vedlegg: Energiattest

## **Tiltak 11: Montering 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 12: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

### **Tiltak 14: 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.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning**


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

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Dreggsallmenningen 20 , 5003 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 167, bnr. 1577, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m<sup>2</sup> BRA-i: 33 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.11.2025

Rapportdato: 07.11.2025

Oppdragsnr.: 22438-1101

Referansenummer: LY8725

Autorisert foretak: BERG TAKST OG EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Henrik Berg



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

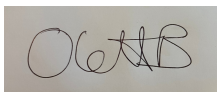
## Berg Takst og Eiendom AS

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Vi leverer tilstandsrapporter for privatpersoner, med grundige og etterprøvbare vurderinger i tråd med NS 3600 og avhendingsloven. Arbeidet utføres uavhengig og metodisk, med tydelig dokumentasjon, forståelig språk og konkrete anbefalinger der det er relevant. Vi legger vekt på forutsigbar prosess, ryddig kommunikasjon og avtalt leveringstid – slik at du får en rapport som faktisk kan brukes i salgsprosessen.

Primært opererer vi i Bergen og omegn/Vestland, men oppdrag andre steder kan avtales.

### Rapportansvarlig



Ole Henrik Berg  
Uavhengig Takstingeniør  
ole@berg-takst.no  
406 16 027



Medlem av



## 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1970 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

##### Byggemåte:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Yttervegger av betong/murkonstruksjoner. Det er flatt tak som er tekket med asfaltbelegg eller lignende. Taket er ikke besiktiget.

##### Vinduer:

Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass.

##### Dører:

Leiligheten har brann- og lydklassifisert (B-30 og 35db) entrédør.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

##### Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett. Det er fliser på bad. Veggene har malte og slette flater. Det er fliser på bad. Innvendige tak har takessplater og malte, slette flater.

##### Oppvarming:

Det er kun elektrisk oppvarming i leiligheten. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

##### Etasjeskiller:

Etasjeskiller er av betong.

##### Radon:

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

##### Bad: 2,2m<sup>2</sup>

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt og har ingen varmekilde. Det er vegghengt ovn. Det er eldre støpejernsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entré. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er mosaikkfliser på vegg over benkeplate. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

##### Vann og avløp:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør og sluk av støpejern.

##### Ventilasjon:

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk på kjøkken og bad. Det er tilluftsventil i vindu.

##### Varmtvann:

Det er sentralanlegg for varmt vann i bygget.

##### Elektrisk anlegg:

Det er automatsikringer i sikringskap som er plassert i gang i fellesareal.

##### Branntekniske forhold:

Det er brannslukningsapparat fra 2019 og røykvarsler i alkove.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten er for det meste bebygget.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

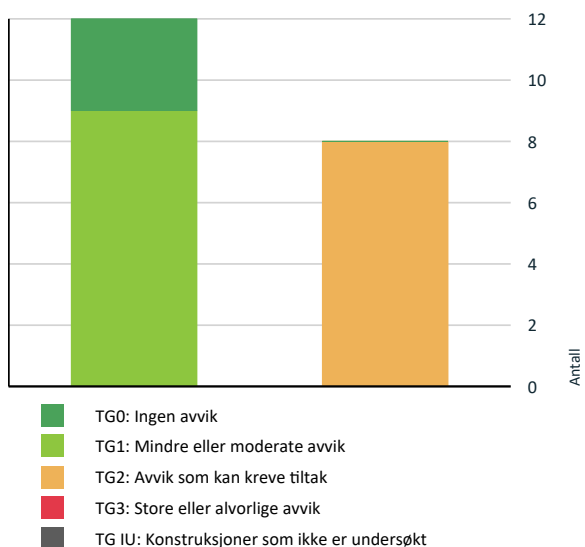
#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger eller egenerklæring til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlegg i salgsoppgaven.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 5.Etasje > Bad: 2,2m<sup>2</sup> > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad: 2,2m<sup>2</sup> > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

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

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

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

! Kjøkken > 5.Etasje > Entre/kjøkken: 10,2m<sup>2</sup> > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad: 2,2m<sup>2</sup> > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad: 2,2m<sup>2</sup> > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad: 2,2m<sup>2</sup> > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1970

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.no.

**Anvendelse**

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TE1 Vinduer

Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i leiligheten.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for PVC vinduer er 30-40 år, avhengig av kvalitet, solpåvirkning og vedlikehold av beslag og tetningslister.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TE1 Dører

Leiligheten har brann- og lydklassifisert (B-30 og 35db) entrédør.

Entrédøren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

### INNENDIG

#### TE1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Det er fliser på bad.

Veggene har malte og slette flater. Det er fliser på bad.

Innvendige tak har takessplater og malte, slette flater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

#### TE1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Ved kontroll av skjevheter ble det foretatt målinger i entre/kjøkken og stue. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og på hovedsoverom.

Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under beferingen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

## Tilstandsrapport

### 1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### VÅTROM

#### 5. ETASJE > BAD: 2,2M<sup>2</sup>

##### Generell

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt og har ingen varmekilde. Det er vegghengt ovn.

Det er eldre støpejernsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entré. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

#### 5. ETASJE > BAD: 2,2M<sup>2</sup>

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

##### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullrydd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Tiltak:

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

#### 5. ETASJE > BAD: 2,2M<sup>2</sup>

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ingen varmekilde. Det er vegghengt ovn.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

## Tilstandsrapport

### 5. ETASJE > BAD: 2,2M<sup>2</sup>

#### ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre støpejernsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
- Smøremembran en levetid på 10-20 år.

#### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er hull i flis i dusjsonen og samme flis er fuget med silikon. anbefaler ytterligere undersøkelser av tettheten av membran i dette området for å forhindre skader på tiliggende konstruksjoner.

Hjemmelshaver informerer om at det tidligere har vært lekkasje i dusjsonen. I den forbindelse ble gulvet i dusjsonen og cirka 10 cm opp på vegg åpnet, og det ble lagt ny membran og fliser. Arbeidet med membran er utført av ufaglært, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Utbedringen er derfor ikke å anse som fagmessig utført, og det kan ikke garanteres at løsningen tilfredsstillende gjeldende krav til tetthet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vann tett overgang mellom smøremembran og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluken skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### 5. ETASJE > BAD: 2,2M<sup>2</sup>

#### ⓘ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## Tilstandsrapport



### 5. ETASJE > BAD: 2,2M<sup>2</sup>

#### TC1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Bestått papirtest på befaringsdagen.

### 5. ETASJE > BAD: 2,2M<sup>2</sup>

#### TC2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entré. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Bilde av fuktmåling viser mugg/svertesopp. Det tyder på at dette har oppstått pga tilliggende materiell (glassplate). Etter befaring ble dette vasket vekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe fuktmerker i konstruksjonen, men målte fuktverdier i bunnsvill er innenfor godkjente verdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler jevnlig observasjon.



### KJØKKEN

### 5. ETASJE > ENTRE/KJØKKEN: 10,2M<sup>2</sup>

#### TC1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er mosaikkfliser på vegg over benkeplate.

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

## Tilstandsrapport

Normalt slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Eier

### 5. ETASJE > ENTRE/KJØKKEN: 10,2M<sup>2</sup>

#### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid på kobberrør: 25 - 50 år.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Eier

#### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør og sluk av støpejern.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid for sluk og avløpsrør av støpejern: 25-60 år.

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

#### ! TE 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk på kjøkken og bad. Det er tilluftsventil i vindu.

#### ! TG 1 Varmesentral

## Tilstandsrapport

### Oppvarming:

Det er kun elektrisk oppvarming i leiligheten.  
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

### 📌 TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann i bygget.

### 📌 TG 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det er automatsikringer i sikringskap som er plassert i gang i fellesareal.

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

**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2009 Hjemmelshaver har fremvist timespesifikasjon fra elektriker på arbeid som ble utført i 2009. Det tydes som at alt ble trukket på nytt, men kan ikke garanteres.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

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

## Tilstandsrapport

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

**Nei**

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

**Ja Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.**

### Generell kommentar

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

### Utstyr for varsling og slukking av brann

*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.*

Det er brannslukningsapparat fra 2019 og røykvarsler i alkove.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

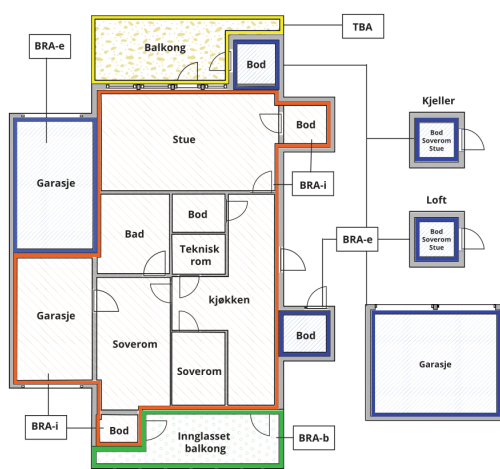
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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: Takstrappport

Dreggsallmenningen 20 , 5003 BERGEN  
Gnr 167 - Bnr 1577  
4601 BERGEN

BERG TAKST OG EIENDOM AS  
Tertnesveien 103  
5114 TERTNES

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	33	2		35	
<b>SUM</b>	<b>33</b>	<b>2</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entre/kjøkken: 10,2m <sup>2</sup> , bad: 2,2m <sup>2</sup> , sovealkove: 5,4m <sup>2</sup> , stue: 13,7m <sup>2</sup>	Ekstern bod i kjeller: 2,2m <sup>2</sup>	

### Kommentar

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer ekstern bod i kjeller. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger eller egenerklæring til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlegg i salgsoppgaven.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Hjemmelshaver informerer om:

- Det er koblet seg på ny vanntilførsel til leiligheten i 2025 (Vestrheim). Det er fremvist faktura fra utførende firma.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	33	2

# Vedlegg: Takstrapport

Dreggsallmenningen 20 , 5003 BERGEN  
Gnr 167 - Bnr 1577  
4601 BERGEN

BERG TAKST OG EIENDOM AS  
Tertnesveien 103  
5114 TERTNES

## Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.  
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Entré/kjøkken: 10,2m<sup>2</sup>  
Bad: 2,2m<sup>2</sup>  
Sovealkove: 5,4m<sup>2</sup>  
Stue: 13,7m<sup>2</sup>

Ekstern bod i kjeller: 2,2m<sup>2</sup>

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2025	Ole Henrik Berg	Takstingeniør
	Jens Børge Franc Iversen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1577		5	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Dreggsallmenningen 20

#### Hjemmelshaver

Iversen Jens Børge Franc

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Dreggsallmenningen 20 har en særdeles sentral og historisk beliggenhet ved bryggen i Bergen sentrum, med korte avstander til handel, servering og servicetilbud rundt Fisketorget og Torgallmenningen. Området er en del av det vernede kulturmiljøet på Bryggen og gir en urban, maritim ramme med promenade langs vågen. Det er svært gode kollektivforbindelser med bussholdeplasser på Bryggen/Torget og bybanestopp ved Byparken i gangavstand, samt nærhet til Fløibanen og byfjellenes turstier. Samlet gir adressen en praktisk, bynær hverdag med det meste innen få minutters gange.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Tomten er for det meste bebygget.

# Vedlegg: Takstrapport

Dreggsallmenningen 20 , 5003 BERGEN  
Gnr 167 - Bnr 1577  
4601 BERGEN

BERG TAKST OG EIENDOM AS  
Tertnesveien 103  
5114 TERTNES

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	
2	10.11.2025	
3	10.11.2025	
4	12.11.2025	

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 hammerlektrode 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.

# 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.



# 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)



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

Oppdragsnr: 2711250428 / Oda Emilie Roa, tlf. 41767938

Dreggsallmenningen 20, 5003 Bergen

Gnr. 167, bnr. 1577, snr. 5 i Bergen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

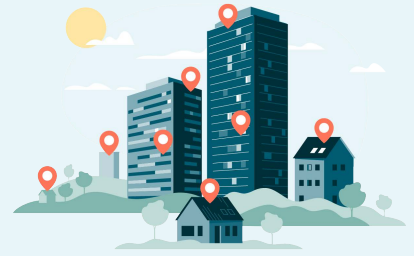
Postadr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

# 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: 2711250428  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.12.2025

**Oda Emilie Roa**  
Eiendomsmegler

417 67 938  
oda.roa@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken  
Postboks 433 Marken, 5832 BERGEN

eiendomsmegler1.no