

PROAKTIV

Hjørneleilighet med lave felleskostnader

Les gjennomgang av bolig med
selger side 12 og 13.

KAROLINE DALL

KIRKEGATEN 49





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SANDVIKEN

APPELLERENDE HJØRNELEILIGHET MED ENKEL TILKOMST OG LAVE
FELLESUTGIFTER. MULIG Å ETABLERE ET TREDJE SOVEVÆRELSE.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kirkegaten 49, 5036 BERGEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 168, bnr. 516, snr. 1 i Sameiet Kirkegaten 49

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 125.840,-

Totalpris: 5.115.840,-

Kommunale avgifter: 20.177,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1938

Rom/soverom: 3/2

BRA: 83 m²

BRA-i: 81 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Gateparkering etter områdets bestemmelser. Det kan være mulighet for å leie parkeringsplass. Alle plassene er utleid, men man kan sette seg på venteliste.

Tomt: 400.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.562,-

Felleskostnader inkl.: Strøm i fellesareal og forsikring.

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHold

2	5	6	16
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Stue
20	22	24	26
Kjøkken	Bad	Soverom	Kjerneinformasjon
33	62	76	80
Tilstandsrapport	Energiattest	Basiskart	Budskjema

NORGES MEST FORNØYDE KUNDER

Vi hadde relativt dårlig erfaring med salg av bolig fra tidligere, så nå ville vi gå for en som på papiret tar en noe høyre pris enn det vi valgte sist, men som igjen hadde gode resultatet å vise til. Det viste seg å være det beste valget vi noen gang har gjort. Vi sitter igjen med et salg vi ikke en gang turte å drømme om. Prisrekord i borettslaget! Før salget var vi mildt sagt pessimistiske, vi var forberedt på å måtte selge for noe lavere enn vi kjøpte for, for et år siden. Vi håpte på å kunne gå i 0. Det så ikke lyst ut på grunn av bolig i samme borettslag lå ute til en lavere pris enn vår, uten å bli solgt etter første visning. Pessimisme var det ingen grunn til, for vi har helt klart vært i de beste hender. Vi har spurt oss selv i ettertid hva Ken Martin er laget av. Han er utrolig, nesten for god til å være sann. Han står på for deg, svarer raskt på alle henvendelser, han har et smittosomt humør og han gir deg ro og trygghet i det som i utgangspunktet er en veldig stressende prosess.

Marte Ingebretsen

Dette er fjerde gangen jeg har brukt Eiendomsmegler Ken Martin Wigand og som alltid er jeg veldig fornøyd med prosessen og resultatet.

Vilde Wathne

Jeg har både solgt og kjøpt av min megler Ken Martin Wigand og anbefaler han til alle jeg kjenner. Han er veldig ryddig, profesjonell, engasjert, effektiv og troverdig.💎

Iren Strømme

Eiendomsmegleren vår Ken Martin Wigand er dedikert til fingerspissen og vi følte oss ivaretatt fra start til slutt. Et boligsalg er svært omfattende og en engasjert eiendomsmegler som følger deg gjennom hele prosessen er avgjørende. Ken Martin er den megleren. Han gjør mer enn forventet, leverer mer enn det han lover og er alltid tilgjengelig for alle rare spørsmål. Han strekker seg langt og lenger for det lille ekstra og har svært høy kompetanse. Vi hadde booket inn tre meglere og hadde allerede bestemt oss etter han hadde vært på besøk. Vi har kjøpt og solgt flere eiendommer og endelig har vi funnet VÅR megler. Fredag ettermiddag, dagen etter vi inngikk salgsoppdraget, var han personlig på balkongen for å fotografere de magiske øyeblikkene med ekte sol. Han har ingen assistenter og gjør hele jobben alene. Derfor er du garantert kvalitet gjennom hele prosessen. Ken Martin er en dyktig og engasjert megler som jeg anbefaler på det sterkeste.

Flemming Flølo og Ingvild Moen

Det er en spesiell situasjon å selge huset som vi har eid i 42 år. Vi er derfor veldig glade for at vi valgte Ken Martin som megler. Helt fra første møte var kjemien god, og vi har følt oss godt ivaretatt. Ken Martin har alltid vært tilgjengelig, når det er noe vi har lurt på. Det er også Ken Martin som tok bildene, de ble vi veldig godt fornøyde med.

Torunn Samnøen

Å selge boligen sin er ikke bare bare for oss «vanlige dødelige», det er mer enn nok bekymringer, ting å tenke på og baller i luften på en gang. Da er det helt fantastisk å få bruke en megler som Ken Martin. Tror forresten ikke det er så mange han som han når jeg tenker meg om. Min megler er helt enestående i å følge opp og sørger for et godt salg. Både selger og kjøper føler seg godt ivaretatt. Ken Martin loste meg gjennom en krevde høst og fikk et godt salg for meg. Han er helt enestående i å følge deg opp og sørge for godt salg. Han er «på», han har alltid en plan, han er tydelig og han har de beste rådene, og følger opp interessenter strukturert men samtidig veldig nærværende.

Hilde Jahren

”

"Profesjonell fra start til slutt. Meget fornøyd, og følte meg ivaretatt gjennom hele prosessen! Megler var også tilgjengelig mer eller mindre hele døgnet."



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler
Partner

Mobil: 48 08 13 53
E-post: kmw@proaktiv.no

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

KEN MARTIN WIGAND

2025: Førsteplass
Årets megler

2024: Førsteplass
Årets megler

2023: Førsteplass
Årets megler

2022: Førsteplass
Årets megler

2021: Åttendeplass
Årets megler

25/24/23/22/21/20/19/18:
Førsteplass
Norges mest fornøyde kunder

"Mitt mål er ikke å gjennomføre flest mulig boligsalg, men å ha de mest fornøyde kundene. Boligselgere og boligkjøpere som stolt kan anbefale meg til familie og venner"

På vei hjem fra barnehagen fikk jeg spørsmålet fra min datter: "Hva jobber du med pappa?"

De fleste tror at eiendomsmeglere selger boliger, men det er ikke riktig. Det er eier av boligen som tar den endelige beslutningen. Min jobb er å gi både boligkjøper og boligselger et så godt beslutningsgrunnlag som overhodet mulig, i en prosess som er trygg for begge parter. Sistnevnte er en forutsetning for å kunne ta gode beslutninger.

Når nøklene er overlevert til ny eier og både boligkjøper og boligselger er fornøyd med prosessen vet jeg at vi kunne ikke gjort noe annerledes. Derfor bruker jeg mitt engasjement, kunnskap og erfaring til å tilrettelegge for at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene.

A handwritten signature in black ink.

Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner



SANDVIKEN

Kommune: BERGEN / Område: SANDVIKEN

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Sandviken. Dette er kanskje en av våre mest veletablerte og populære bydeler, smykket med vakre husfasader og historie på nesten hvert eneste hjørne. Dette er helt klart stedet for deg som ønsker gangavstand til det Bergen sentrum presenterer, men samtidig vil ha muligheten til å befinne seg på byfjellene innen kort tid.

På de få, men samtidig fantastiske dagene når solen titter frem pakker du engangsgrillen, teppet og favorittboken din i handlenettet og går meterne til Meyermarken. Dette er en stor bydelspark på ca. 9 dekar med gresslette, fontene/vannskulptur, lekeplass, trappeamfi og tilstøtende ballbinge. En god rekreasjonsmulighet. Den turglade vil sette pris på mulighetene til å ta en fjelltur med kanskje verdens fineste utsikt, Bergen by. Det er oppstigningstraseer til flere av byfjellene i umiddelbar nærhet. For den som er spesielt treningsinteressert, er leiligheten



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Formanns vei Linje 18, 86	2 min 0.1 km
🚆	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 3.9 km
🚶	Fløen Linje 2	9 min 4 km
✈️	Bergen Flesland	24 min

DAGLIGVARE

🛒	Nærbutikken Sandviken Søndagsåpent	3 min 0.3 km
🛒	Joker Sandvikstorget PostNord, søndagsåpent	5 min 0.5 km

VARER/TJENESTER

🎫	Xhibition	10 min
🏪	Sandviken apotek	14 min

SPORT

⚽	Søre almenning Ballspill	3 min 0.3 km
⚽	Mulebanen/Christinegård kunstgre... Ballspill	7 min 0.5 km
🏊	SATS Sandviken	10 min
🏊	MOVA Sandviken	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Martin Vahls gate	9 min
---	-------------------	-------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



kun en kort oppvarmingstur unna startstreken til Stoltzekleiven. 900 trappetrinn med god kondisjonstrening. Ellers er den 4632 meter lange Fjellveien perfekt for en rolig kveldstur.

I Bergen er det ikke alltid slik at solen skinner, fuglene kvitrer og himmelen er like blå som innseilingen til Bryggen. På disse dagene er det mange av oss som foretrekker innendørs trening. Innen kort avstand har du to gode alternativer. Det

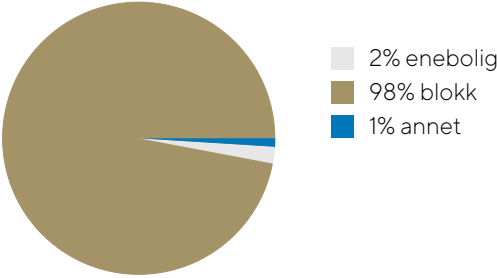
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

første, og nærmeste, er MOVA som ligger på Birkebeinersenteret. Her trener du i all hovedsak på egenhånd, men det vil være muligheter fra gratis veiledning til enkelte tider. Disse har åpent fra klokken 06 til klokken 24 hele året og du får tildelt medlemskort som nøkkel som gjør at du kan komme og gå akkurat når du ønsker. Det andre alternativet er SATS Sandviken, som ligger på Måseskjæret. Senteret kan tilby blant annet personlig trening med egne soner for frivekter og kondisjonstrening, gruppetrening, sykkel, Yoga-sal og badstue.

Er kjøleskapet tomt, eller kommer ikke den lille melkeskvetten som er i bunnen av kartongen til å holde frem til mandag? Det er flere fantastiske alternativer i nabolaget, hvor noen av de har åpent hver eneste dag i uken. Sandviken Dagligvare, Joker Sandvikstorget, Bunnpris Mulen, Extra Måseskjæret for å nevne noen.

I studentbyen Bergen kommer vi ikke unna å nevne hvor de nærmeste studieinstitusjonene er. Norges Handelshøyskole ligger ikke lengre enn en sykkeltur unna. Alternativ kan du gå ned til Sandvikstorget og ta en av de mange bussene som går forbi. Her er avgangene så hyppige at du ikke trenger å sjekke rutetabellen før du går hjemmefra. Studentene på NLA

BOLIGMASSE



Høgskolen og Bergen arkitektthøgskole kan gå fra leiligheten bare minutter før forelesningen begynner. Studerer du på Universitetet i Bergen, Handelshøyskolen BI Bergen eller Høgskolen i Bergen? Da kan du enkelt gå ned til sentrum, eller ta bussen som går like utenfor leiligheten. De to sistnevnte kan ta bybanen videre til Florida og Kronstad.

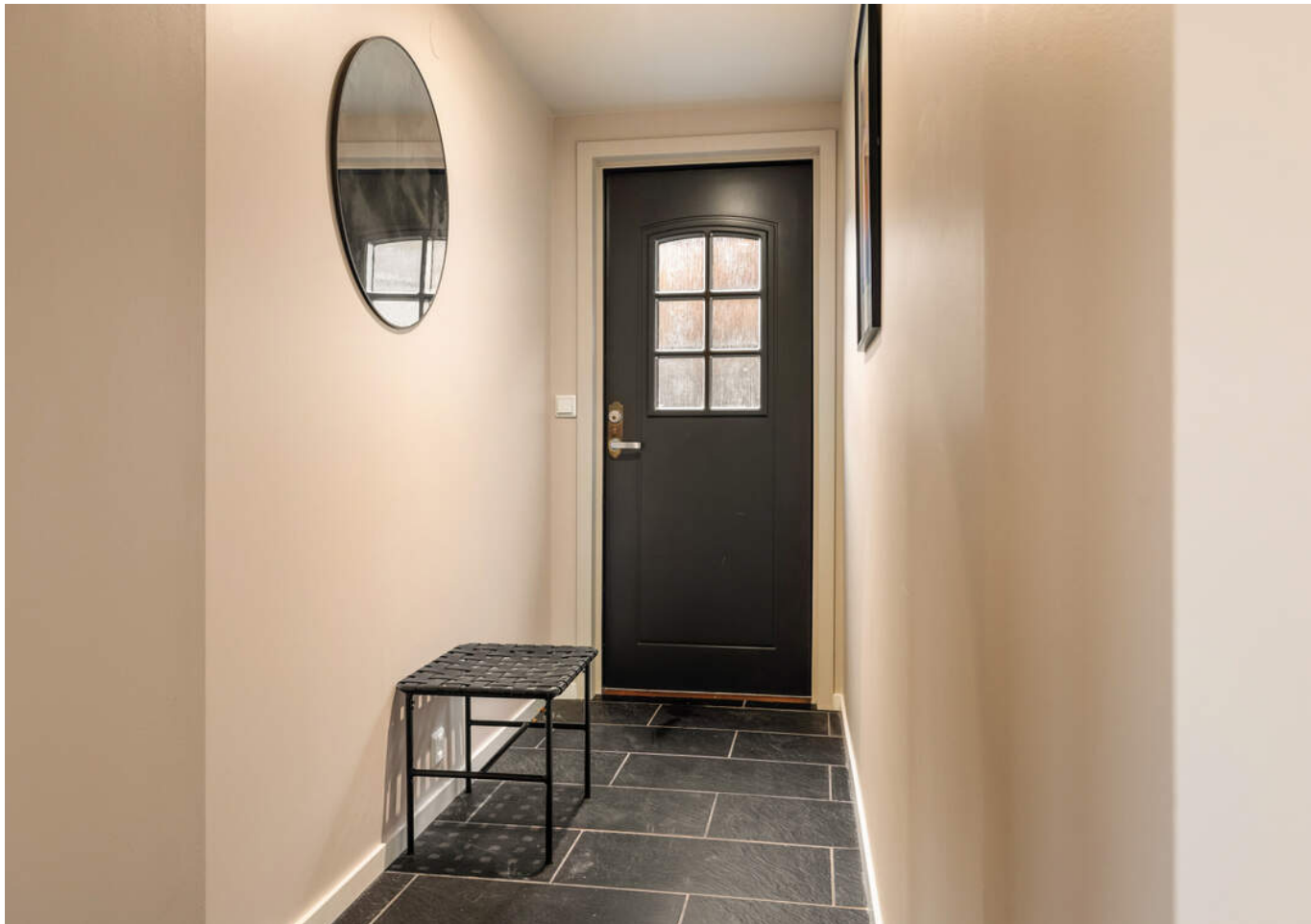
Leiligheten ligger i rolig og etablert område med flotte turmuligheter like utenfor inngangsdøren, samtidig som det er kort vei til sentrum. Koengen, Bergens største musikkarena, ligger ikke langt unna og gjør at du er nær gode og minneverdige opplevelser.

Adkomst

Kopier følgende gps-koordinat: 60°24'31.0"N 5°19'37.6"E og lim inn i f.eks. Google maps. Trykk deretter på veibeskrivelse og skriv inn ønsket startpunkt. Da får du en nøyaktig veibeskrivelse fra hvor du måtte befinne deg. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen







Jeg kjører forbi Sandvikskirken og følger veien oppover Kirkegaten. Det er mandag formiddag og jeg har blitt invitert hjem til Sivert sin leilighet i første etasje i nummer 49. Jeg parkerer på en av de mange ledige plassene langs veien, registrerer parkeringen og går mot smijernsporten. Huset ble bygget i 1938, da med butikk i underetasjen, og en fin hage på baksiden, som i dag er felles for sameiet. Sameiet består av fire leiligheter, en i første etasje, to i etasjen over og en stor på toppen + loftet. I fjor byttet de taket til takstein med levetid på 70 år. Utenfor er det fire parkeringsplasser som eies av seksjonen på toppen. Styreleder sier at disse er utleid for 800 i mnd per stk, at alle er utleid, men en ny eier kan sette seg på ventelisten. Det koster i underkant av 600 kroner med soneparkering i området og det er stort sett alltid ledig i plass Formannsvei. Hun legger også til at felleskostnadene ble nettopp vedtatt økt til 1562 og at de har planer om å bytte ytterdør, brannndør og rette noen krav fra el kontroll. Dette fordeles etter sameiebrøk og er ikke forventet å bli en stor kostnad. I 2023 ble det gjennomført piperehabilitering og i 2022 ble hele huset, bortsett fra muren i underetasjen, malt.

Like ved inngangsdøren står Sivert klar for å ønske meg velkommen og gi meg en gjennomgang av leiligheten. Her har han bodd i nesten 15 år, men nå skal flyttelasset videre. Det første som møter oss er en lys entré med plass til å sette fra seg skoene og henge av seg jakken. Et godt førsteinntrykk. Videre inn er stue med halvåpen kjøkkenløsning. Sivert sier at stuen er ca 28 kvadratmeter, som gjør det veldig enkelt å sette opp en vegg for å få inn enda et ekstra soveværelse. Dersom en ny eier ønsker kan han gjøre denne jobben før overtakelse. Stuens rektangulære utforming gjør det enkelt å innrede med både spisebord og sofakrok. Leiligheten varmes opp av både peis og varmepumpe. Sivert viser meg et bilde på telefonen, hvor han hadde vorspil med 28 stk i sofaen. Jeg spør hva han har likt best med beliggenheten. Sivert svarer at Kirkegaten er både sentrumsnær, med gangavstand til byen, men du bor også ved foten av byfjellene. Det er umulig å ikke gå en tur opp Stoltzen på en fantastisk fin vårdag når du bor så nært. Samtidig er nabolaget veletablert med majestetiske fasader på hvert eneste gatehjørne. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Sivert legger til at dersom kjøperen ønsker kan alle hvitevarer følge med boligen.

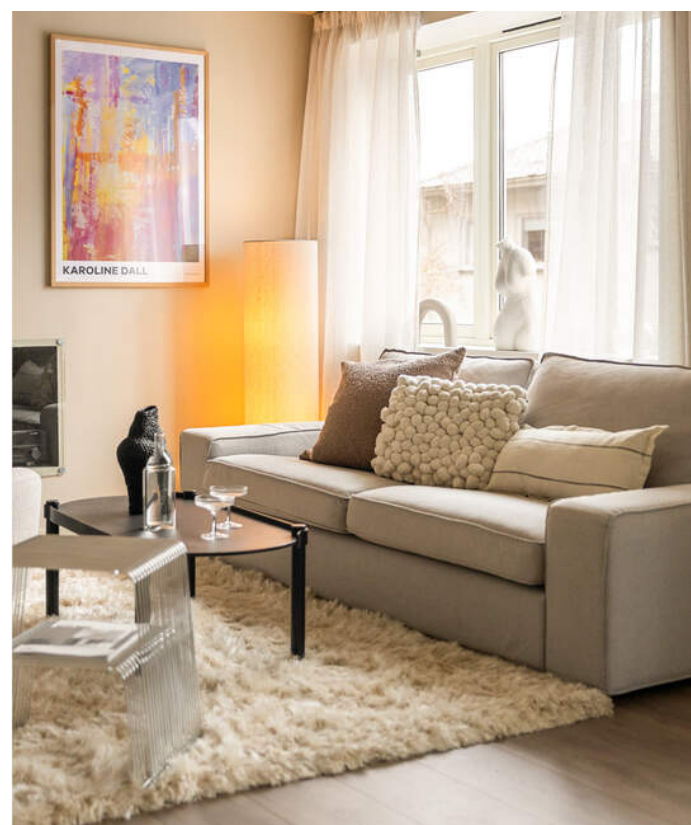
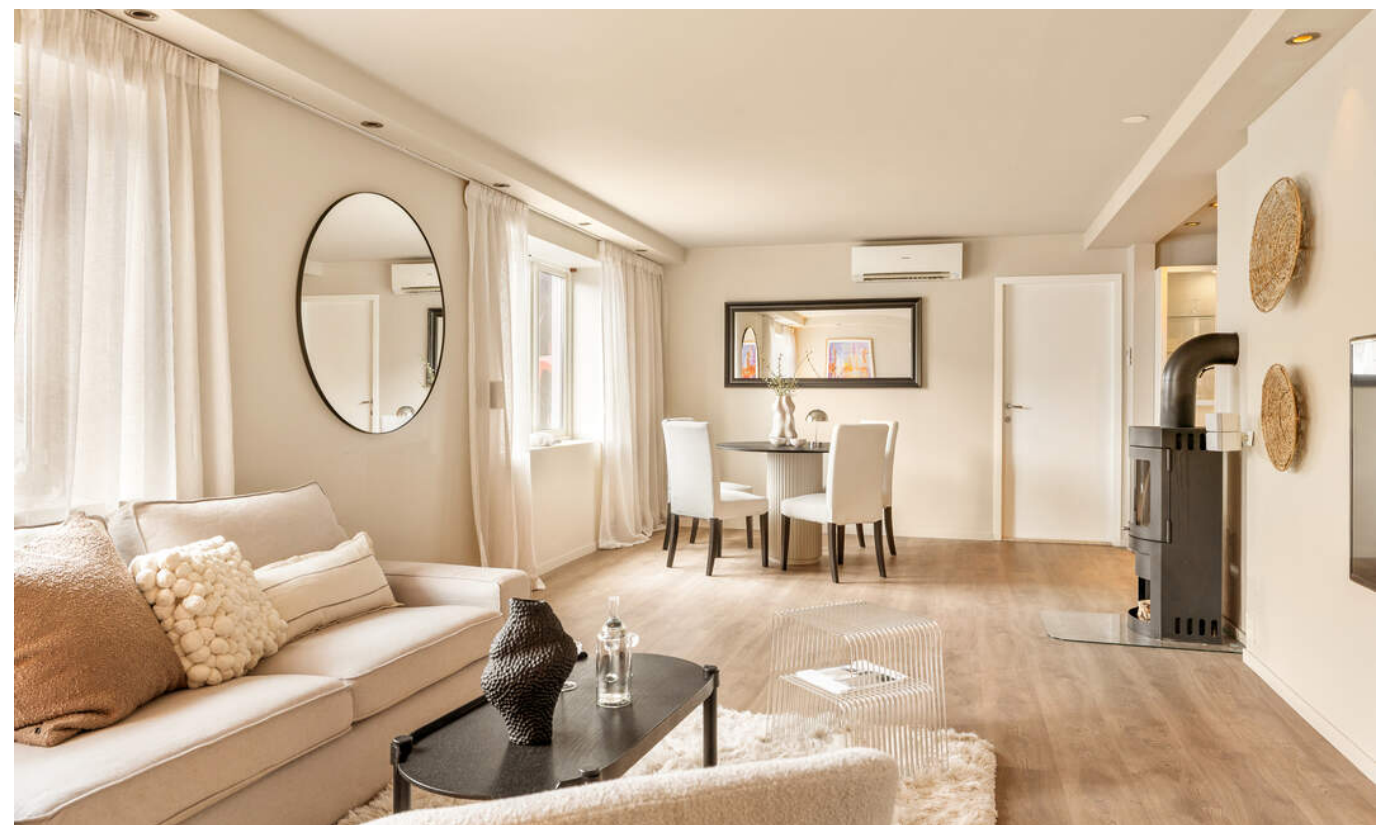


Leiligheten har et helfliset badeværelse med dusjkabinett, innredning og speil. Han husker ikke når dette ble pusset opp, men sier at dusjkabinettet har vært der hele tiden, som betyr mindre bruksslitasje på værelset. Til slutt er det leilighetens to soveværelser, begge rundt 13 kvadratmeter. Gjesterommet har 273 cm brei garderobe. Sivert sier at leilighetens størrelse gjør den veldig allsidig. Den passer for et par som ønsker seg en sentrumsnær leilighet med nærheten til byen, den passer for studenter som skal bo der selv og leie ut ett eller to soveværelser og den passer for voksne som ønsker en leilighet med alt på ett plan og uten behov for å gå i en eneste trapp for å komme hjem.

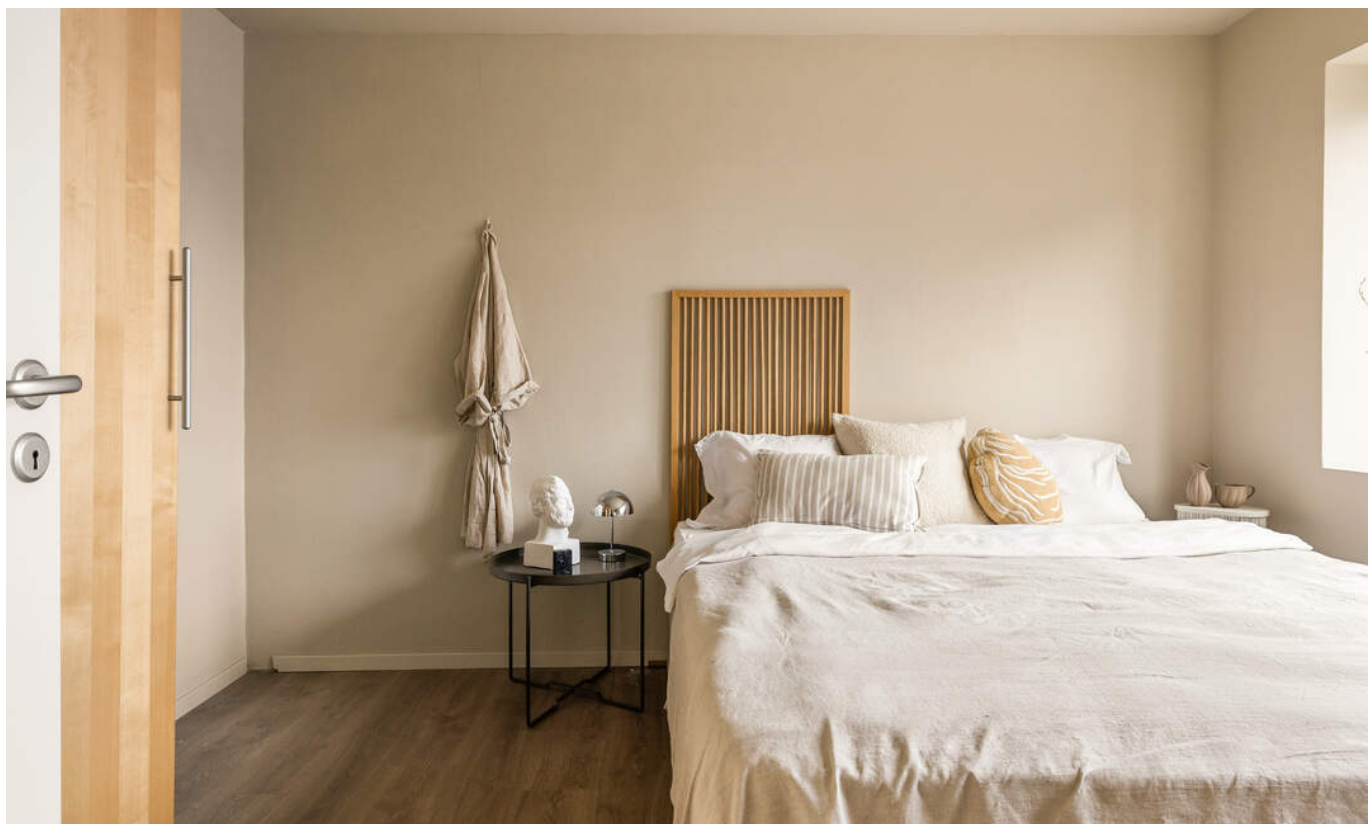
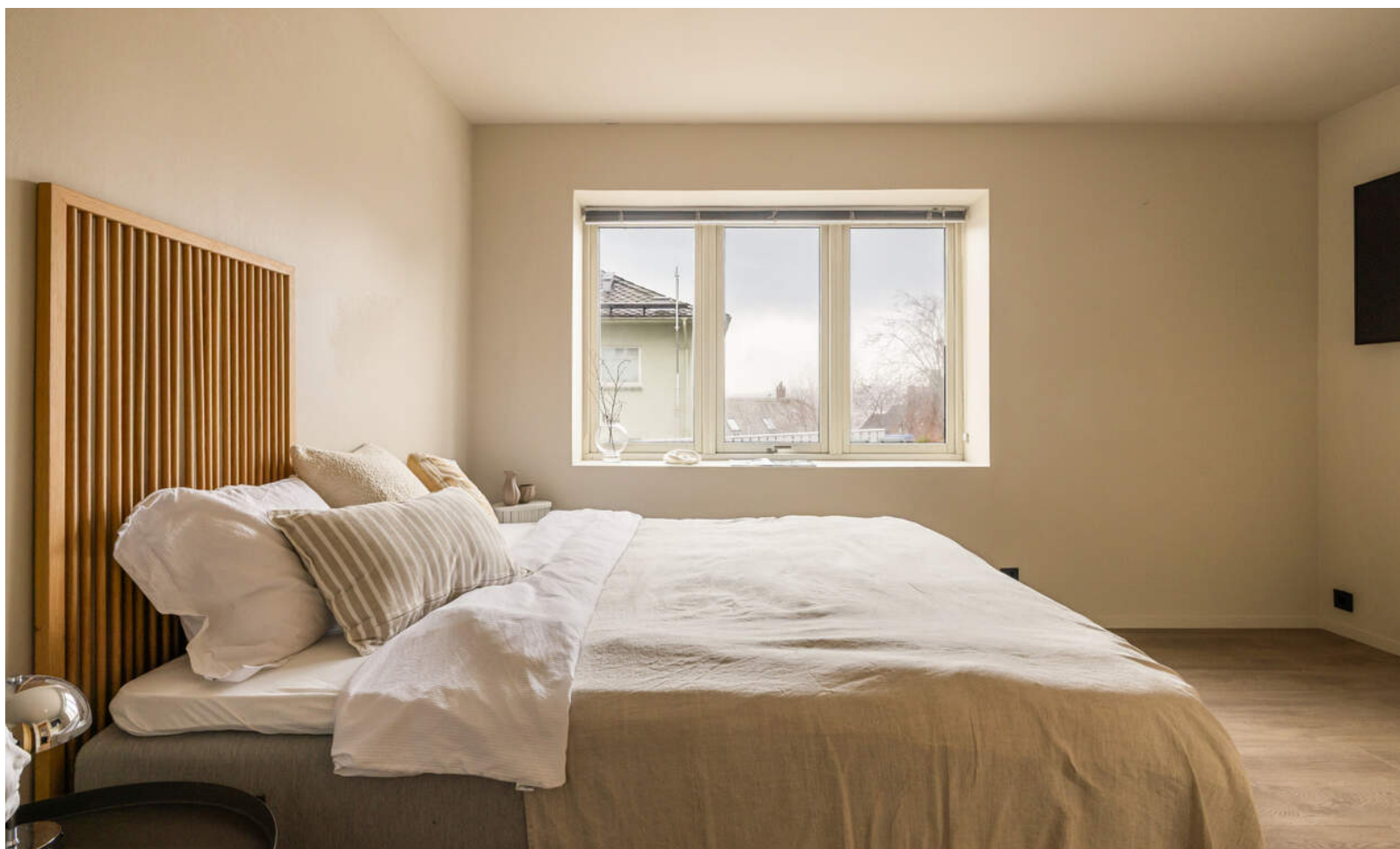
Vi setter oss ned ved spisebordet og jeg spør Sivert hvem han tror kommer til å forelske seg i leiligheten. Han sier at leiligheten er nøkkelklar og man kan flytte rett inn. De siste månedene har han brukt på å pusse, sparkle og male leiligheten, for at en ny eier skal slippe å gjøre det. Samtidig bor man i et veldig tilbaketrukket nabolag med kort vei til alt. Det er en grunn for at han har bodd her i nesten 15 år, det er veldig enkelt å flytte til Sandviken og veldig vanskelig å flytte ifra.

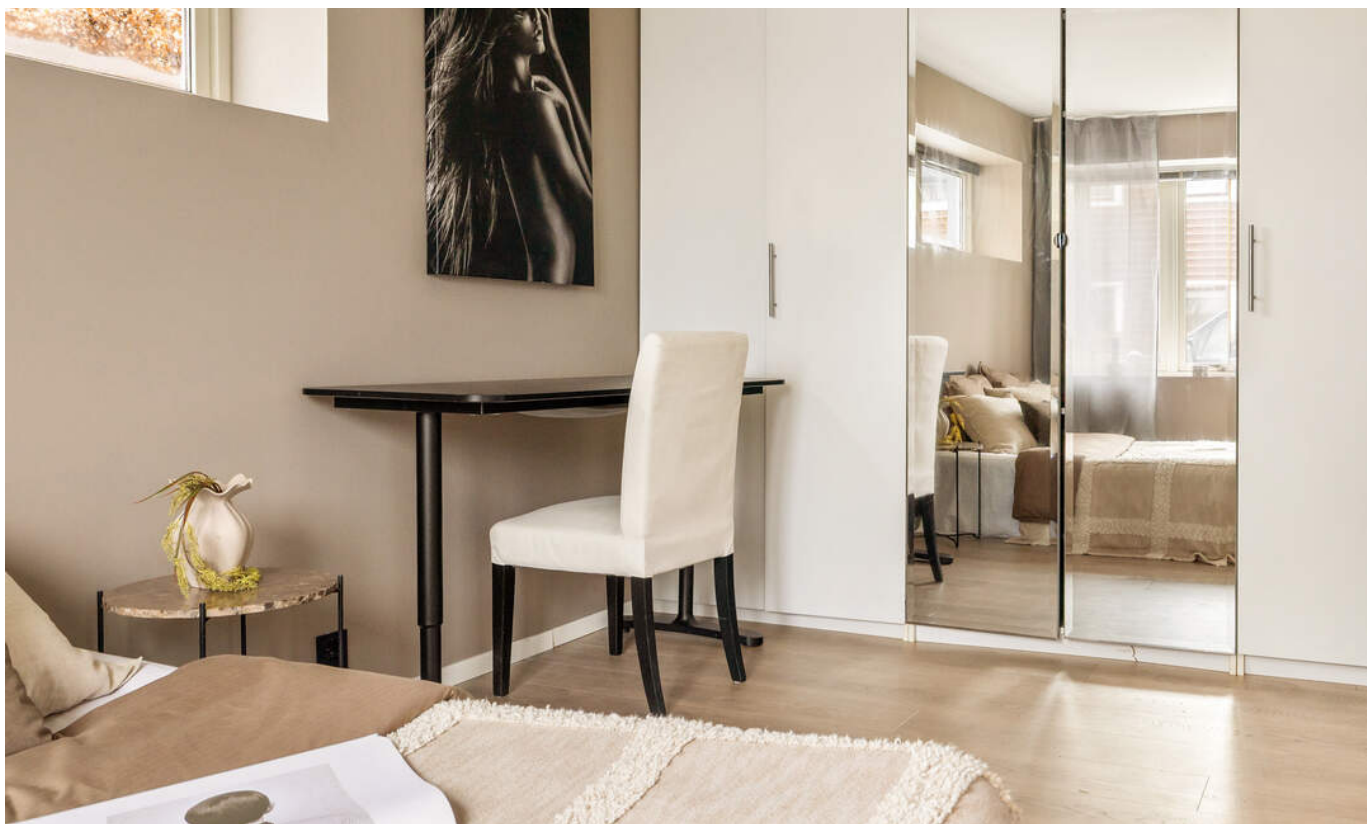












KJERNEINFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

I forbindelse med salget har det blitt laget en tilstandsrapport for bolig med arealmåling av Bygningssakkyndig /Takstingeniør Roy Kristian Nordanger. En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen som er særlig relevante ved eierskifte. 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. 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.

Tilstandsgrad 0 : Ingen avvik
Tilstandsgrad 1 : Mindre eller moderate avvik
Tilstandsgrad 2 : Avvik som ikke krever tiltak
Tilstandsgrad 2 : Avvik som kan kreve tiltak
Tilstandsgrad 3 : Store eller alvorlige avvik
Tilstandsgrad IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et

forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.

BYGGEMÅTE

- Kledning: Fasade/kledning har pussede murfasader.
- Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Etasjeskillere: Etasjeskillere er av trebjelkelag.

TILSTANDSGRADER

TILSTANDSGRAD 1:

- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Dører
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom under terreng
- Innvendig - Andre innvendige forhold
- Våtrom - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken - Overflater og innredning
- kjøkken - Avtrekk
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmesentral

TILSTANDSGRAD 2:

- Utvendig - Vinduer - Vinduer/glassruter har passert mer enn 50% av forventet levetid.
- Innvendig - Innvendige dører - Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte fører. Dørblad til hovedsoverom tar borti karm.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Våtrom - Bad - Overflater gulv - Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.
- Våtrom - Bad - Ventilasjon - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bygningssakskyndig

Roy Nordanger (befaringsdato: Mandag, 16. februar 2026)

INNHold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

1. Etasje: Entré, gang, kjøkken, to soverom, stue, mellomgang og bad.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 83 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Tomtestørrelse

400 m²

Oppvarming

Varmepumpe.
Rentbrennende peisovn i stue.
Varmekabler på gulv på bad.

Energimerke

Oransje F

Info strømforbruk

Selger opplyser om årlig strømforbruk ca. kWh: 8000

Kjerneinformasjon

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.
Det kan være mulighet for å leie parkeringsplass for 800 kr i måneden. Det er seksjon 4 som eier alle parkeringsplassene. Alle plassene er utleid, men man kan sette seg på venteliste.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Ingrid Vikingstad

Felleskostnader pr. mnd

1.562,-

Felleskostnader inkluderer

Strøm i fellesareal og forsikring.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser at sameiet hadde kr. 1.007.377,- i inntekter og kr. 1.031.671,- i utgifter.

Styregodkjennelse

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer56717455

Formuesverdi primær

1.321.714,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.286.855,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

20.177,- for 2025

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

- Det er planlagt bytte av ytterdører og branndør fra første etasje til kjeller. Det er forventet ekstra innbetaling til sameiets konto. Beløp er ikke sikkert enda, men styreleder estimerer at det ikke blir en så stor utgift.
- Det vil bli utbedret krav fra el-kontroll i løpet av februar 2026. Kostnad til dette fordeles etter sameiebrøk med ekstra innbetaling til sameiets konto. Det er ca. 10.000 kr fordelt på sameiebrøk, som for denne seksjonen er 28/100.

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 28.03.1939 som omhandler 2 etasjes murbygning.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er avvik på planløsning i forhold til mottatte tegninger fra 1994. Kjøkkenet er flyttet og ekstra soverom er etablert. Bruksendringene er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringene ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er

ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 27. mars 1939

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/168/516/1:
09.07.1938 - Dokumentnr: 4716 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om felles vegg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1940 - Dokumentnr: 2733 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilfluktsrom
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2000 - Dokumentnr: 9025 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1938 - Dokumentnr: 7593 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GRUNNSTYKKE FRADELTA KIRKEGT. 47
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2000 - Dokumentnr: 9025 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/100
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 4

01.01.2020 - Dokumentnr: 995653 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:168 Bnr:516 Snr:1

Regulerings- og arealplaner

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen
Teigid Type Snr Hovedteig Beregnet areal Arealkvalitet
Arealmerknad Inngår i rapporten
261307381 Grunneiendom O Ja 400,4 m² Sikker - Ja

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

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

Arealformål i kommuneplanen
PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivelse Områdenavn
Dekningsgrad
65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål
Byfortettingssone BY 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetypen Hensynssonenavn Beskrivelse
Dekningsgrad
65270000 KpAngittHensynSone H570_2 Sandviken øvre 100,0 %
65270000 KpAngittHensynSone H570_7 Historisk sentrum 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetypen Hensynssonenavn Beskrivelse
Dekningsgrad
65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 57,4 %

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
15750000 BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN
NORD 3 - Endelig vedtatt arealplan 19.02.2001 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan
PlanID Arealstatus Arealformål Dekningsgrad
15750000 1 - Nåværende 110 - Boligområde 100,0 %
15750000 1 - Nåværende 610 - Veiareal

Vei/Vann/Avløp

Tilkost fra offentlig vei og fortau.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i 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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 18. februar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

4 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

124 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

125 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
138 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 128 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. 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 avtalte 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. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes

også i salgsoppgaven.

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Sivert Erdal

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglernes vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-,

internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr. 97.788,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
Markedsføringspakke: kr. 19.900,-
Spørring i grunnboken: kr. 250,-
Visning pr. stk./pr. time: kr. 3.500,-
Overtakelse: kr. 1.900,-
Kredittkostnad: kr. 3.000,-
E-signeringskostnad: kr. 500,-
Oppgjørshonorar: kr. 6.500,-
Kommunal informasjon: kr. 4.700,-
Finn.no: kr. 5.500,-

Utlegg:
Innhenting av tinglyste erklæringer: kr. 297,-
Tinglysing av panterettsdokument med urådighetserklæring: kr. 545,-
Gebyr til forretningsfører: etter regning

Andre utgifter:
Boligselgerforsikring
Tilstandsrapport
Eierskiftegebyr

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
25.2.2026



Tilstandsrapport

 Selveier leilighet

 Kirkegaten 49, 5036 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 168, bnr. 516, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 12.02.2026	Rapportdato: 16.02.2026	Oppdragsnr.: 20326-1540	Referansenummer: KV1306
Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger	Sertifisert Takstingeniør: Roy Kristian Nordanger	Vår ref: RKN	





Medlem av



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggoppdrag Prosjekt RN

Byggoppdrag Prosjekt RN har godkjenning for å utarbeide tilstandsrapport for bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, teknisk verdi, verditakst, energimerking m.v.

Mine Sertifikater:

- * Verditaksering av bolig
- * Tilstandsanalyse av boligeiendom -Tilstandsrapport
- * TEGoVA Residential Valuer/ REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)
- * Energimerking

Mer enn 35 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.



Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger

Uavhengig Takstingeniør

takst@byggoppdrag.no

926 36 034



Oppdragsnr.: 20326-1540

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 2 av 22

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20326-1540

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 3 av 22

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



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

Oppdragsnr.: 20326-1540

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 4 av 22

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand, jamfør byggeårets byggeskikk og alder.
Se øvrige detaljer om eiendommens innredning og konstruksjoner i rapportens innhold/ rubrikkoppstilling.

Selveier leilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eiendommen fikk ny taktekking i 2025 i følge sameiets styreleder. Tekking av bygget er sameiets felles ansvar. Tilstandsgrad er satt kun på grunnlag av denne opplysning og er ikke ytterligere tilstandsvurdert.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Innvendig påforet og platet med plane plater.

Utvendige fasader er sameiets felles vedlikeholdsansvar. Se sameiets vedtekter og vedlikeholdsplan for mer informasjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvrider og lås.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat,betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har innfelte spotter i takhimling i enkelte rom. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke mot grunn. Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og rentbrennende peisovn i stue.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.

Kompakt dør for tilkomst til fellesareal via kjøkken. Innvendig inspeksjonsluke for utv. spylekran er plassert på vegg i gang ved kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 4,27 m2
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist.

Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse. Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført udokumentert egeninnsats eller utførelse ved vennetjenester etc. Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår. Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Generelt:
Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg. Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på http:\\boligmappa.no for lagring som da vil følge aktuelle bolig. Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelte spotter i takhimling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1-7 mm/meter utenfor dusjkabinett. Noe begrenset fall på gulv, men ikke motfall. Fungerer greit ved bruk pga lukket dusjkabinett (eiers opplysning).

Ukjent sluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er ikke klargjort for inspeksjon ved befaring og er derfor ikke ytterligere vurdert. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og mulighet for plassering av vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Vegger bak dusj vender mot fellesareal og nabo. Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik .

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Stål kjøkkenvask med en kum og avrenningsfelt. Ettgrep kjøkkenbatteri. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Avløpsrør av plast og støpejern Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og våtrom, tilluft via ventiler i vinduer, klaffventiler eller vindu i luftestilling. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligens sikringssskap inneholder følgende:

Hovedbryter 40A. 9 kurser med automatsikringer. Jordfeilautomater. Strømmåler finnes i bygningens felles tavleskap. Ny type med aut. avlesning.

Oppdragsnr.: 20326-1540

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 5 av 22

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Kursfortegnelse finnes i skap.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Fundamentert på antatt fast grunn av fjell eller sprengsteinsmasser, anrettet med drenerende masser og planert. Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.

Dreneringen er ukjent. Drenerings øvrige beskaffenhet er ikke mulig å vurdere da denne ligger under terreng og ikke er synlig. Tilstand er basert på alder samt observert saltutslag på mur i fellesareal. NB! Se også rubrikk for "rom under terreng" som kan ha utfyllende opplysninger som alltid må sees i sammenheng med utvendig drenering.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det ble ikke registrert særskilte forhold som er vurdert som alvorlige avvik ved befaringsdag.

Husk alltid å sjekke at røykvarslere og slukkemidler i boligen er i orden til enhver tid.

Radonmåling anbefales utført.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Selveier leilighet

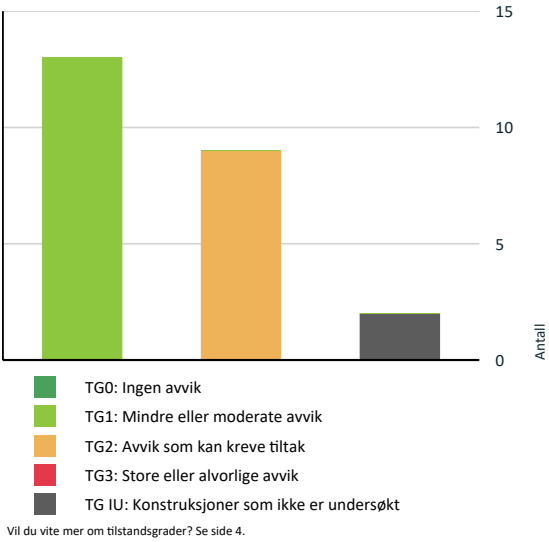
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er avvik på planløsning i forhold til mottatte tegninger fra 1994. Kjøkken er flyttet. Ekstra soverom er etablert. Endringen krever bruksendring fra bygningsmyndighet, slik bruksendring er ikke fremvist.

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier/ oppdragsgiver må selv lese igjennom denne rapport før den tas i bruk. Straks melde fra dersom det oppdages ukorrekte eller feilaktige opplysninger, eller dersom det mangler relevante opplysninger som du mener må tilføyes eller belyses bedre.

Det vises til tilsendt ordrebekreftelse fra takstmann før befaring, med sjekkliste for hva som forventes av klargjøring før befaring. Undertegnede har ikke omøblert for å komme til å inspisere bygningsdeler.

Oppdragsgiver ønsker tilstandsrapport for bolig med formål om salg av eiendommen. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

I dette oppdragets avtalevilkår mellom utførende takserings foretak og kunde er det satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/avvik/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar. Eventuelle feil, mangler, avvik eller reklamasjoner, fra selger eller kjøper, skal rapporteres til undertegnede ved oppdagelse, iht hvtj-loven § 22.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Takst er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant ved befaring, samt fremlagte dokumenter.

REFERANSENIVÅ - Boligen blir vurdert etter byggeårets lovverk med gjeldende forskrifter. (referansenivået for bygningen) Dette gjelder også for bad og våtrom dersom det ikke foreligger komplett våtromsdokumentasjon med synliggjort ansvarsrett fra alle utførende og prosjekterende håndverksfag i tiltaket og ferdigattest på arbeidet.

EGENSKAPER - Vær oppmerksom på at en rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon kan være dårligere for eldre bygninger i forhold til dagens bygningskrav.

ANNET - Dersom planskisser utarbeidet av takstingeniøren ved levering av takstoppraget: Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Se videre i rapporten for detaljer om oppbygging, kvaliteter og tilstand.

Oppsummering av avvik

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

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Sammendrag av boligens tilstand

Selveier leilighet

! TG 2 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad 4,27 m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:
Vinduer/ glassruter har passert mer enn 50% av forventet levetid.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Dørblad til hovedsoverom tar borti karm.

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

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

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Våtrom > 1. etasje > Bad 4,27 m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

! Våtrom > 1. etasje > Bad 4,27 m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

! Våtrom > 1. etasje > Bad 4,27 m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Oppdragsnr.: 20326-1540

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 8 av 22

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

SELVEIER LEILIGHET



Byggeår
1938

Kommentar
EDR/ eiendomsregisterets matrikelopplysning.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.
Se for øvrig rapportens innhold for mer informasjon.
Se også eiers egenerklæring som kan inneholde opplysninger om vedlikehold, oppgraderinger og påkostninger.
Utvendig vedlikehold av bygningen er et felles ansvar i sameiet.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Eiendommen fikk ny taktekking i 2025 i følge sameiets styreleder.
Tekking av bygget er sameiets felles ansvar.
Tilstandsgrad er satt kun på grunnlag av denne opplysning og er ikke ytterligere tilstandsvurdert.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2025

Kilde: Info fra sameie/borettslag

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Innvendig påforet og platet med plane plater.

Utvendige fasader er sameiets felles vedlikeholdsansvar.
Se sameiets vedtekter og vedlikeholdsplan for mer informasjon.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1994 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Vinduer/ glassruter har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Tilstandsgrad er satt pga alder.
Sameiet skifter vinduer etter behov.

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvider og lås.



Ytterdør med glassfelt

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat,betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Boligen har innfelte spotter i takhimling i enkelte rom.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

Oppdragsnr.: 20326-1540

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 9 av 22

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og rentbrennende peisovn i stue.



Peisovn i stue.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt i grønn sone, ingen fuktutslag er registrert ved befaring.



Fulltaking og måling uten registrert fukt.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.

Kompakt dør for tilkomst til fellesareal via kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørblad til hovedsoverom tar bort karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.



Malte glatte innerdører. Dør med glass ved stue og mellomgang.



Dørblad på soverom 1 tar bort karm og må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Innvendig inspeksjonsluke for utv. spylekran er plassert på vegg i gang ved kjøkken.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 4,27 M2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist. Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse. Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført udokumentert egeninnsats eller utførelse ved vennetjenester etc. Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår. Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Generelt:

Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg. Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på <http://boligmappa.no> for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

Oppdragsnr.: 20326-1540

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 10 av 22

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 4,27 M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelte spotter i takhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt pga alder.

1. ETASJE > BAD 4,27 M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1-7 mm/meter utenfor dusjkabinett. Noe begrenset fall på gulv, men ikke motfall. Fungerer greit ved bruk pga lukket dusjkabinett (eiers opplysning).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt pga oppbyggingens alder.



Fall er kontrollert med elektronisk vater og nivååser.



Oppkant ved terskel.

1. ETASJE > BAD 4,27 M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent sluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk er ikke klargjort for inspeksjon ved befaring og er derfor ikke ytterligere vurdert.



Sluk plassert under kabinett. ikke inspisert.

1. ETASJE > BAD 4,27 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og mulighet for plassering av vaskemaskin.



Baderoms møbel med heldekkende vask.

1. ETASJE > BAD 4,27 M2

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tiluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Oppdragsnr.: 20326-1540

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 11 av 22

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport



Det er ikke etablert tilfredstillende tilluftsordning til rommet. Anbefales for at utskifting av luft skal fungere tilstrekkelig.



Elektrisk avtrekksvifte

1. ETASJE > BAD 4,27 M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger bak dusj vender mot fellesareal og nabo.
Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik .

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 5,10 M2

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Stål kjøkkenvask med en kum og avrenningsfelt. Ettgrep kjøkkenbatteri.
Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN 5,10 M2

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern

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.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Avtrekk fra kjøkken og våtrom, tilluft via ventiler i vinduer, klaffventiler eller vindu i luftestilling.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1994 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 20326-1540

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 12 av 22

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport



Bereederens etikett



tilkobling uten fast punkt er avvik på forskriftskrav. Konf. elektriker.



Bereider plassert i fellesbod.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Boligens sikringskap inneholder følgende:

Hovedbryter 40A.

9 kurser med automatsikringer.

Jordfeilautomater.

Strømmåler finnes i bygningens felles tavleskap. Ny type med aut. avlesning.

Kursfortegnelse finnes i skap.

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.
Det er ikke opplyst om eller når anlegget sist ble totalt rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ikke opplyst.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæring for siste utførte arbeider på anlegget er ikke fremvist.
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?
Ja Se eiers egenerklæring.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.

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?

Oppdragsnr.: 20326-1540

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 13 av 22

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

- Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er observert pulsering fra spotter i takhimling i gang. Bør kontrolleres av en elektriker.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er ikke vurdert tilstrekkelig og kun basert på undertegnedes manglende kompetanse og at jeg ikke er elektriker. Tilstandsgrad på el-anlegget kan kun settes av kyndig og sertifisert el-takstmann med autorisasjon eller annen kontrollmyndighet med relevant kompetanse. 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. Generell informasjon om el-anlegg i bolig:
Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av el-anlegget er alltid fornuftig å få utført/ kontrollert av en autorisert fagmann. Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.



Sikringskap med automatsikringer



Kursfortegnelse finnes i skapet.



Spotter i takhimling i gang pulserer og bør sjekkes av elektriker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt fast grunn av fjell eller sprengsteinsmasser, anrettet med drenerende masser og planert. Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.

FG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er ukjent. Dreneringens øvrige beskaffenhet er ikke mulig å vurdere da denne ligger under terreng og ikke er synlig. Tilstand er basert på alder samt observert saltutslag på mur i fellesareal. NB! Se også rubrikk for "rom under terreng" som kan ha utfyllende opplysninger som alltid må sees i sammenheng med utvendig drenering.

- Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
 - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Drenering rundt bygget er sameiets felles vedlikeholdsansvar.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Det ble ikke registrert særskilte forhold som er vurdert som alvorlige avvik ved befaringsdag.

Husk alltid å sjekke at røykvarslere og slukkemidler i boligen er i orden til enhver tid.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Utsnitt fra området, lav/ moderat aktsomhetsgrad iflg. NGU

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



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

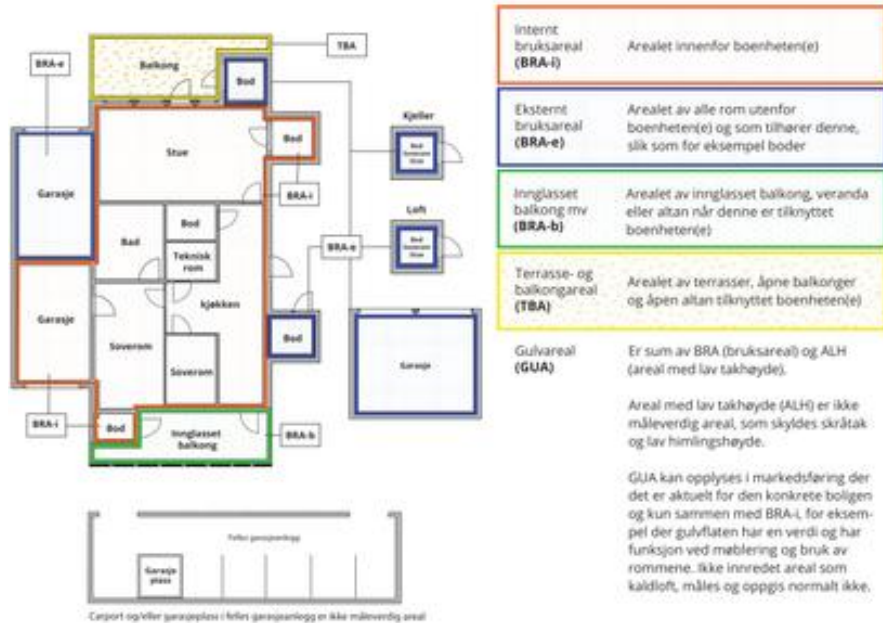
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 20326-1540

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 16 av 22

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Arealer

Selveier leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	81	2		83	
SUM	81	2			
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré 3,47 m2, gang 6,94 m2, kjøkken 5,10 m2, soverom 2/ 12,90 m2, stue 28,32 m2, mellomgang 2,10 m2, soverom 1/ 13,60 m2, bad 4,27 m2	Bod 1,79 m2	

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler. Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke. Oppmålt iht gjeldende måleregler.

Det er plass for egen vaskemaskin i fellesareal- vaskekjeller som har lett tilkomst via boligens kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er avvik på planløsning i forhold til mottatte tegninger fra 1994. Kjøkken er flyttet. Ekstra soverom er etablert. Endringen krever bruksendring fra bygningsmyndighet, slik bruksendring er ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se eiers egenekklæring

Oppdragsnr.: 20326-1540

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 17 av 22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Roy Kristian Nordanger	Takstingeniør
	Sivert Erdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	516		1	400.3 m²	Eiendomsregisteret (EDR)/ AMBITA.	Eiet

Adresse

Kirkegaten 49

Hjemmelshaver

Erdal Sivert

Kommentar

Generelle boligopplysninger om boenheten, borettslag/ sameiets felleskostnader, andel formue mv. er opplyst av forretningsfører.

Opplyste felleskostnader pr. mnd Kr. 1562,-
går til dekning av strøm i fellesareal og forsikring av bygget (ikke innbo)

Øvrige økonomiske opplysninger som berører denne boligen vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Kirkegaten 49	28 / 100	Styreleder Ingrid Vikingstad tlf. 93660099	926908405

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Sandviken. Området består hovedsakelig av tilsvarende bygårder/ bebyggelse.
Gangavstand til Bergen sentrum. Kollektivtilbud 350 m fra boligen.

Se kommunens egne nettsider for informasjon om bydelens servicetilbud:
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/bydelene/bergenhus>
Øvrige opplysninger om boligens nærområde, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra megler.

Adkomstvei

Tilkomst fra offentlig vei og fortau.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.
For detaljert reguleringsplan se <https://www.arealplaner.no/bergen4601/> eller kontakt Bergen Kommune.
Det er ikke innhentet øvrig informasjon vedr. reguleringer eller planer for området. For utfyllende opplysninger om reguleringer i området og hvordan disse påvirker denne eiendommen anbefales det å henvende seg til Bergen kommunes planavdeling.
Se også link under:
<https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/eiendom/>

Om tomten

Det er felles tomt i sameiet.
Les gjeldende vedtekter for informasjon om rettigheter og plikter.

Tinglyste/andre forhold

Se eiendommens grunnboksutskrift.
Øvrige opplysninger som er relevant for avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket.

Kommuneplan

Gjeldende kommunale arealplan:
Plan ID 65270000
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Kommuneplanens arealdel.
Endelig vedtatt arealplan 19.06.2019.
Arealformål i kommuneplanen:
65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål, By fortettingssone

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
65270000 KpAngittHensynSone H570_2 Sandviken øvre 100,0 %
65270000 KpAngittHensynSone H570_7 Historisk sentrum 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 57,4 %

Øvrige opplysninger som vedrører avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket.

Mandat

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg.

Forkjøpsrett

Nei, det er ikke opplyst om forkjøpsrett i sameiet.

Bebyggelsen

Området består av tilsvarende etablert bebyggelse bestående av bygårder og bolighus.

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	56717455			
Kommentar Felles byggforsikring for sameiets bygningsmasse (ikke innbo). Opplysninger om forsikringselskap og polisenr. er opplyst av forretningsfører.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2026	Egenerklæring er fremlagt av eier.	Fremvist		Ja
Ordrebekreftelse	02.02.2026	Oppdragsbekreftelse for takstopppdrag er sendt til rekviert pr epost.	Fremvist		Nei
Forretningsfører	06.02.2026	Generelle boligopplysninger er fremlagt. Fremlagt av forretningsfører.	Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	02.02.2026	Innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	11.02.2026	Matrikelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Tegninger	24.06.1994	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	Rapport er sendt til eier/ rekviert for korrekturlesing og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20326-1540

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 20 av 22

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20326-1540

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 21 av 22

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 516
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KV1306>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20326-1540

Befaringsdato: 12.02.2026

Side: 22 av 22



Egenerklæring

KIRKEGATEN 49, 5036 BERGEN

12 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
KIRKEGATEN 49	KIRKEGATEN 49	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2010

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Heile perioden frå kjøpstidspunkt.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Erdal, Sivert

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Vanninntrenging i 3 etg ved sutak etter snøsmelting 13.01.2025. Is hindra vatn i å nå takrenne. Lekkasjen slutta så snart isen var smelta. Husets tak blei bytta seinare det samme året.

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2020

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Seksjonen i toppetasje hadde vannskade grunna handverkerfeil. Vannrør kappet. Forsikringssak.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Skadealliansen

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Kontroll 11.11.2025 av elektrisk anlegg i fellesareal: 1 feil på dårlig festet lysbryter i trappegang. 1 feil på felles fordelingsskap der åpning for kabelinnføring ikkje var tilstrekkelig tetta, samt at kabel må avsluttast/skoytast forskriftsmessig. Retting er bestilt.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadesak 2020. Forsikring.

13

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2013

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utvendig hagekranuttak gikk lekk etter vinter. Byttet til frostsikker og selvdrenerende. Stengekran med tilgang inne. Gulv erstattet med nytt av fukttekniker

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Polygon

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming



14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Piperehabilitering utført av kvalifisert firma med ferdigattest. Stålrør nedført i eksisterande murpipe.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skadedyrkontroll i 2019 etter observasjon av sølvkre/sjeggkre i bl.a. øverste etasje og fellesareal. Bekjempet med virkestoff. Fullstendig utslettet. Ingen observasjoner i ettertid.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Seksjon i øverste etasje har søkt endring i bruk av eget tilleggsareal på loft. Boder revet i fjor.

29

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Noe regulering av felleskostnader ble drøftet på årsmøtet. Ikke iverksatt.

30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83128812

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Erdal, Sivert	2026-02-12

Identification
 Erdal, Sivert

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Erdal, Sivert	12/02-2026 06:59:26	BANKID

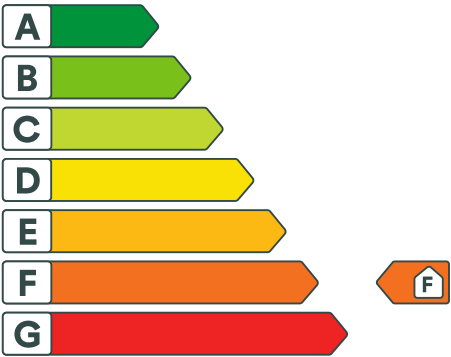
	This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))
---	---



Energiattest



Adresse Kirkegaten 49, 5036 BERGEN	
Dato for energimerking 24.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-262772
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139328280
Gårdsnummer 168	Bruksnummer 516
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer U0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1938	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 81,0 m²	Oppvarmet bruksareal 81,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 248,54 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 239,93 kWh/m²	Totalt levert pr. år 20 831 kWh
--	---



Kirkegaten 49, 5036 BERGEN



Detaljering

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



Kirkegaten 49, 5036 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 vegg.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: 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 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER
FOR SAMEIET KIRKEGATEN 49

Vedtatt i årsmøte
den 20. januar 2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Kirkegaten 49, og har gårdsnummer Gnr 168 og bruksnummer Bnr 516 i Bergen kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 31. mars 2000.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn en boligseksjon i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Hotellignende utleievirksomhet skal ikke forekomme.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

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

Bruksretten for vaskerom i kjelleren gjelder seksjon 1, 2 og 3.
Parkeringsplassene tilhører seksjon 4.
Strømuttak ved parkeringsplassen tilhører seksjon 1, 2 og 4.

2.5. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Sameierbrøken er:

Enhet	Eierbrøk
1 (u-etg.)	0,28
2 (1.etg-sør)	0,14
3 (1.etg nord)	0,22
4 (2. etg)	0,36

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet for å dekke sin andel av felleskostnadene. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Dersom det ved ordinært eller ekstraordinært sameiermøte besluttet å igangsette reparasjon/vedlikehold kan styret fastsette ekstraordinær innbetaling i tillegg til ovennevnte beløp.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

- Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karm
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) vinduer og ytterdører
 - j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

- 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
- Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

- 5.3. Bygningsmessige arbeider
- Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

- 6.1. Pålegg om salg av seksjonen
- Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

- 6.2. Fravikelse av bruksenheten
- Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

- 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
- Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

- 7.2. Ordinært årsmøte
- Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Hovedinnholdet skal være angitt i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.7. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.9. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

7.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.11. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, stemmes det etter sameiebrøken.

7.12. Protokoll fra årsmøtet

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

7.13. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre.

Sameiet skal ha et styre bestående av alle sameierne siden sameiet har mindre enn åtte seksjoner. Styrets leder velges særskilt. Styrets leder tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør sameiebrøken utslaget.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning (mindretallsvern).

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

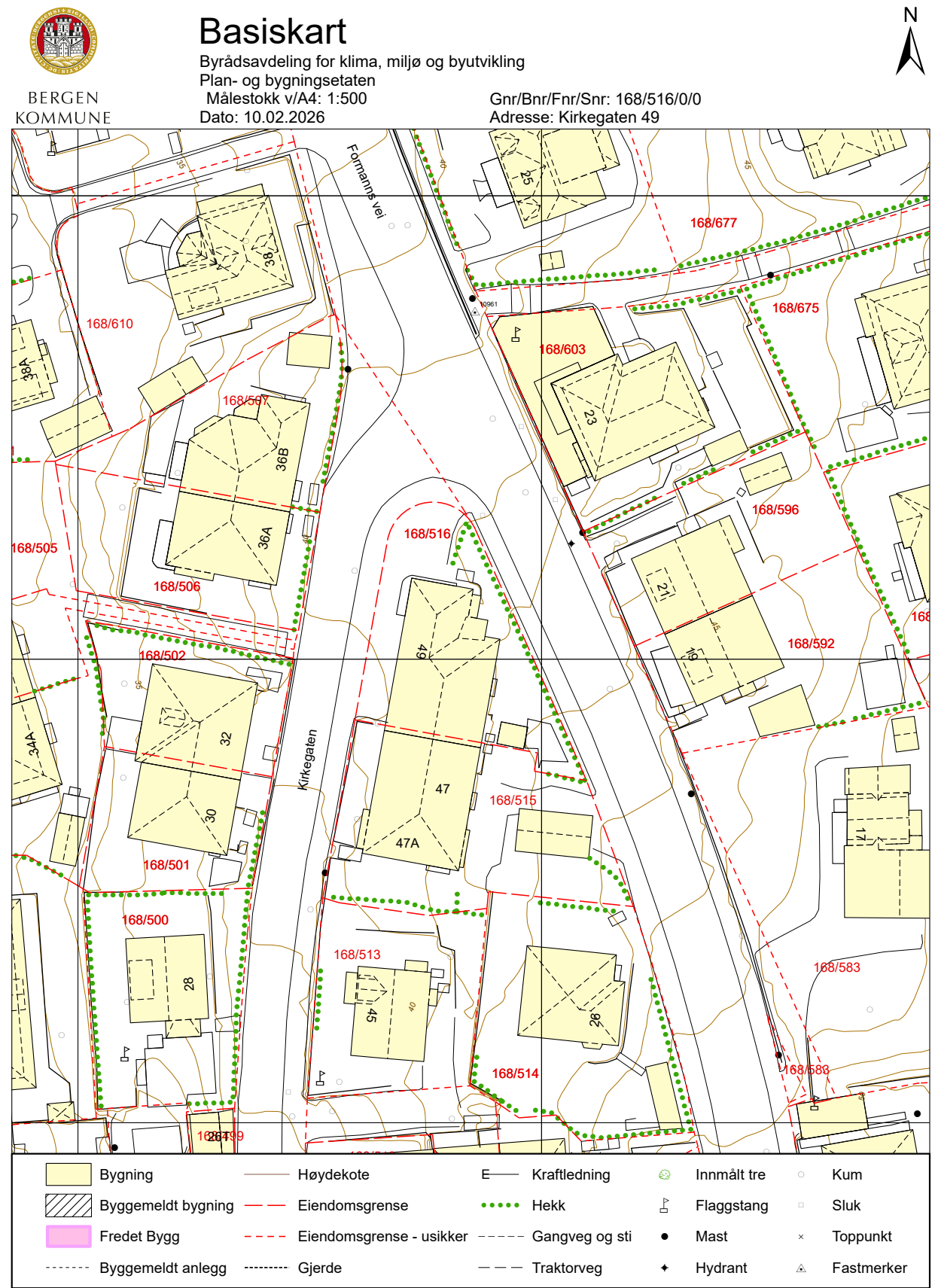
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kirkegaten 49, 5036 BERGEN. Gnr. 168, bnr. 516, snr. 1 i Sameiet Kirkegaten 49, oppdragsnr.: 1130260011
Megler: Ken Martin Wigand, mobil: 48081353, e-post: kmw@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

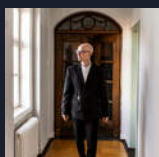
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner
480 81 353
kmw@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken AS

Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no