

# PROAKTIV

Perfekt

2-roms med  
god standard

Sentralt, med kort vei til alt  
sentrum kan by på

LILLE ØVREGATEN 36C



## 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
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@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



## SENTRUM

Attraktiv 2-roms med god standard midt i sentrum. Rolig mellom smitt og smau, men utrolig sentralt. Kort vei til alt! Perfekt for unge personer som søker den urbane livsstil og kort vei til studiene.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Lille Øvregaten 36C, 5018 BERGEN

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 166, bnr. 352, snr. 3 i Sameiet Lille Øvregate 36 C

**Prisantydning:** 3.690.000,-

**Omkostninger:** 111.500,-

**Andel fellesgjeld:** 200.860,-

**Totalpris:** 4.002.360,-

**Kommunale avgifter:** 7.012,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1898

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 41 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 39 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området. Ellers gangavstand til parkeringshus, og noen parkometerplasser.

**Tomt:** 88.3 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.741,-

**Felleskostnader inkl.:** Husforsikring, renter og avdrag fellesgjeld (DNB), utgifter strøm Fjordkraft/BKK, Fiber (Fiberaksess).

**Energimerke:** Energiklasse: Rød F.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
16	26	50	52
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
59	60	67	90
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Infodokument
92	98	112	
Energiattest	Vedtekter	Budskjema	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

## Smertefritt og enkelt

«Proaktiv var svært hjelpelig, opplysende og positiv i kjøpsprosessen. Å ha en megler som hjelper både selger og kjøper er avgjørende for at handelen går smertefritt og enkelt. Det er også med på å berolige en spent kjøper. Proaktiv kan anbefales til alle som skal selge bolig, og for dem som kjøper er boliger til salgs via Proaktiv sikret meglere som hjelper også kjøper.»

Huskjøper: Helge Bjørke

## Profesjonell og ryddig

«Fra første stund på visning, merket vi at dette var en megler som hadde satt seg inn i prospektet. Han kunne alt om huset og området, samtidig at han gidde oss tid til å utforske huset på visning. Videre på budrunde opplevde vi megler som svært profesjonell og ryddig. Videre på kontraktsmøtet gikk han gjennom alle punkt slik at alt var klart for oss som kjøpere. Videre var han med på overtakelse, noe vi syntest var veldig behagelig og trygt.»

Huskjøper: Rune Kristiansen

## En god opplevelse

«I kjøpe bolig igjennom Proaktiv eiendom gjorde hele prosessen til en god opplevelse som førstegangskjøper. Å kjøpe bolig ved hjelp av seriøse og dyktige meglere er å anbefale.»

Huskjøper: Øystein Nilsen

«Profesjonell, ærlig, dyktig, fair, god service, trygghet, enkelt, god kvalitet. Vil anbefale Marius til alle som skal selge hus :-))»

Huseier: Jannicke Kristine Bruvoll

## Ikke en eneste bekymring

«Vi har brukt Proaktiv 2 ganger tidligere, og var så fornøyd at da vi skulle selge hytten vår så var vi ikke i tvil om hvem som skulle få oppdraget. - Vi ble fortalt av andre at vi burde gå til flere meglere for å sammenligne, men det har man ikke behov for når man velger Proaktiv!! - Starten, oppfølgingen og sluttresultatet var meget bra. - Vi har ikke hatt et eneste bekymringsøyeblikk, spesielt siden Marius Giskeødegård har vært tilgjengelig i hele perioden. Tusen takk!!»

Hytteeier: Dag Adrian Bjaarstad

## Full tillit til megler

«Opplevde hele prosessen som veldig ryddig og god. Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og overblikk, og dessuten god tid til meg dersom jeg hadde spørsmål.»

Huseier: Juni Karin Grieg

## Trygg, kompetent og ekte

«Prospektet Marius lagde - Marius selv og ingen tekstforfatter - var helt ekstraordinært. Bilder og tekst var helt strålende satt sammen til en sammenhengende historie. I tillegg følte jeg meg trygg på at Marius kjente området, han fulgte opp interesserte og holdt meg oppdatert. Trygg, kompetent og ekte i møte med interesserte. Det gjorde susen!»

Huseier: Ina Rosenberg

## Veldig fornøyd med Marius

«Vi er veldig fornøyd med Marius fra Proaktiv, og syntes han gjennomførte en profesjonell og målrettet jobb med salget av vår leilighet.»

Huseier: Alexander Stanley Thrane

## Svært fornøyd begge gangene

«Marius har gjort en ryddig og god jobb ved salg av to leiligheter for meg og jeg har vært svært fornøyd begge gangene. Etter vurdering av flere meglere var det han som kom med den beste strategien for å nå det jeg hadde satt meg som mål. Salget ble gjort på en profesjonell måte med god oppfølging underveis. Jeg vil absolutt anbefale Marius til venner og bekjente som skal selge leilighet i fremtiden.»

Huseier: Camilla Slåtten

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner/Megler: **Marius Giskeødegård**



**Marius Giskeødegård**  
Partner/Megler  
Mobil: 95 11 03 40  
E-post: mgi@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Eiendomsmegling  
Telefon: 55 36 40 40  
Proaktiv Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 987 281 790

# EN NY HVERDAG

## Tilgjengelighet vs beliggenhet. Hva er viktigst?

De fleste boligkjøpere tenker "beliggenhet" når de skal kjøpe seg bolig. Beliggenhet er viktig, og det er det eneste man ikke kan forandre på etter handelen er gjort. Boligens standard kan man alltid endre. Så hva ligger faktisk i ordet? Geografisk plassering i et område, solforhold og utsikt m.m. Tilgjengelighet er også et ord vi gjerne bruker når vi tenker på beliggenhet. God tilgjengelighet er ofte en del av god beliggenhet, og det handler om hvilket liv vi lever, hvor vi ferdes og hvor vi ønsker å oppholde oss. Se det i forhold til arbeidsplass, skole, trening, hobby, studier, venner, familie, etc. Vil jeg bruke mye tid på å nå aktivitetene mine? Er det godt busstilbud eller offentlig kommunikasjon? Er det turterreng i nærheten? Adkomst må man også tenke over. Er det mange trapper eller lett adkomst? Kommer jeg meg

lett hjem, og kan jeg parkere like ved boligen? Er det heis? Behøver jeg bil eller kan jeg klare meg uten? Er det et trygt område å ferdes i? Lite gjennomgangstrafikk? Støy? Hvor langt må jeg gå for å kjøpe dagligvarer?

Tenk igjennom disse ordene når du kjøper. For mange er tilgjengelighet ofte viktigere enn beliggenhet.

Partner/Megler **Marius Giskeødegård**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Småstrandgaten

### Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis  
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.  
Midt i Bergen sentrum.  
Velkommen!

### Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
T: 55 36 40 40  
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



# SENTRUM

**Kommune:** Bergen / **Område:** SENTRUM

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

For alle som setter pris på Bergens myldrende folkeliv, gode kulturtilbud og flotte severdigheter - dette er noe for dere!

Leiligheten ligger i midt i hjertet av Bergen sentrum, mellom Domkirken og Fløybanen. En meget sentral beliggenhet - men allikevel tilbaketrukket i en av de rolige, sjarmende gatene i sentrum, omgitt av historisk trehusbebyggelse og brosteinsbelagte gater. En perfekt, urban beliggenhet i Vågsbunnen, med gangavstand til alt sentrum har å by på. Torgallmenningen, Fisketorget og den blå steinen er kjente sentrumpunkt som alle ligger en kort spasertur unna. Det gode sentrumsliv gir deg enkel tilgang til kulinariske opplevelser, konserter, utstillinger, teater og kino - og alt det du selv ikke visste at du kom til å sette pris på. Og når du er lei, kan du rusle hjem på få minutter og sette deg selv på lading til neste dag.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Nygaten Linje 5, 6, 11, 16E	4 min 0.3 km
🚶	Kaigaten Linje 1, 2	6 min 0.5 km
🚶	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 0.6 km
🚶	Bergen Flesland	22 min

## DAGLIGVARE

🚶	Bunnpris Kong Oscar Søndagsåpent	4 min 0.3 km
🚶	Kiwi Allehelgensgate	4 min

## VARER/TJENESTER

🚶	Xhibition	5 min
🚶	Ditt Apotek Vetrilidsalmenningen	4 min

## SPORT

🚶	Bergen katedralskole Aktivitetshall	2 min 0.2 km
🚶	Vikingshallen Aktivitetshall	11 min 0.9 km
🚶	NEXT Bergen Sentrum	10 min
🚶	MOVA Sandviken	11 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚶	Bergen Katedralskole - Vestland Fylk...	3 min
🚶	Grand Hotel Terminus	8 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Med sentrum i front og Fløyens frodige natur i bakkant, får du her det beste fra to verdener.

Med en så sentral beliggenhet vil du oppdage hvor utrolig raskt du får tak i det meste du har lyst på. Enten du vil ut å kjøpe fersk bakst til frokosten, eller stoppe innom delikatessebutikker for gode råvarer til middagen - så bugner det av tilbud. Spesialforretninger eller kjedebutikker. Bergen sentrum har det meste, for de fleste. De daglige innkjøpene

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

tar du enkelt på nærliggende dagligvarebutikker som Rema 1000 i Korskirkekvartalet, Kiwi i Alle Helgens Gate, samt en søndagsåpen Bunnpris i Kong Oscars Gate. Like i nærheten kan man nyte et velsmakende måltid på en av de hyggelige restaurantene i Skostredet - byens egen grend. Det er kort vei til flere andre gode restauranter for en bedre middag, til Kaffemisjonen og Det lille Kaffekompaniet for en riktig god kaffe eller deilig tapas på Escalon. Om du vil se Brann-kamper med svorne fans er det kort vei til Victoria, og vinbarer, brune kneiper eller fasjonable motebarer finnes det mange av i området. Et slag biljard på Salong bar og billiard er også fornøylig. Kunst og kulturinteresserte er kun en liten spasertur unna Kunsthall 3,14 og de ulike galleriene i Øvregaten.

Leiligheten ligger i et området som omslutes av ærverdig historisk bebyggelse som gir denne bydelen en helt særegen atmosfære. Det er mye spennende å trekke frem om nærområdet. For den treningsglade er det flere treningsstudioer i sentrum, blant annet Nr1 Fitness Xpress, Sats og Trene Sammen. For deg som trives i det grønne element vil du sette pris på nærheten til byfjellene. Om du vil raskt opp i høyden, vil Fløibanen ta deg opp den bratte fjellsiden. En sommerlig padletur på Skomakerdiket,



bærsanking om høsten eller en skitur om vinteren? Eller hva med en fin tur med vennegjengen hele veien over vidden til byens hellige fjell - Ulriken. Fjellveien er perfekt for romantiske aftenpromenader eller spreke joggeturer. Rett bort i gaten ligger hagen til Skolemuseet - et fint sted for venner å samles i solen. Og det er fine platåer med benker å sette seg ned på i svingene oppover langs Fjellsiden. Skansedammen lar deg dyppe tærne i vannet på varme sommerdager, og teste skøytekunnskapene på kalde vinterdager. Opplev naturens gleder i deilig sommersol, fargerike høstfarger eller glinsende nysnø.

Beliggenheten er ideell for den flinke student. Fra leiligheten er det kort avstand til alle studiesteder i Bergen, herunder UiBs ulike fakulteter som ligger på rekke og rad langs Nygårdshøyden, BI ved Marineholmen, Akademiet og Sonans. Det er også enkelt å komme seg til NHH og Høgskolen på Vestlandet fra leiligheten - enten med buss eller Bybane. Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Fra eiendommen er det kort vei ned til Bybanen,

## SKOLER

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	16 min 1.3 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	2 min 0.2 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km

## BARNEHAGER

Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	5 min 0.4 km
Kalmargaten barnehage (3-5 år) 13 barn	11 min 0.9 km



Jernbanestasjonen og Bystasjonen hvor det er hyppige avganger til byens ulike destinasjoner. Ønsker du å bo urbant, bekymringsløst og praktisk midt i hjertet av Bergen sentrum er dette den perfekte beliggenheten for deg. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

## Bebyggelse

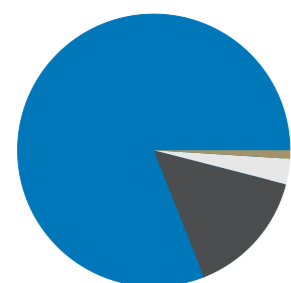
Området består hovedsakelig av klassiske bygårder i mur, og sjarmerende eldre trehusbebyggelse med smitt og smau. Det er en del butikker og næring på bakkeplan.

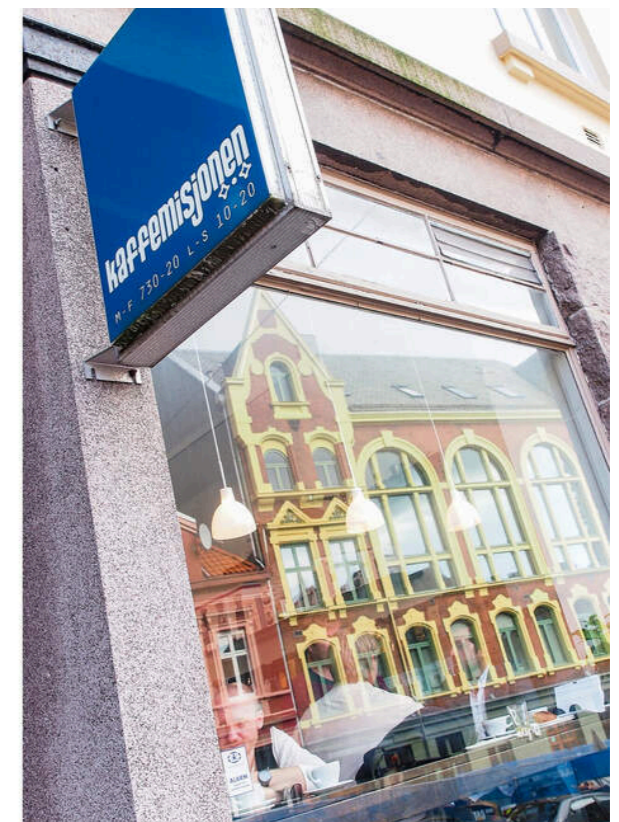
## Adkomst

Følg Lille Øvregaten fra Fløibanestasjonen, forbi Øvre Korskirkeallmenningen og se etter skilt på venstre side av gaten. Følg smauet inn på venstre hånd opp til nummer 36c kommer på høyre side av smauet. Alternativt kan du gå opp Øvre Korskirkeallmenningen fra Korskirken og ta til høyre i Lille Øvregaten. En tredje vei er å følge Lille Øvregaten fra Domkirken, hvor smauet vil komme på høyre side av gaten.

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

## BOLIGMASSE







# VELKOMMEN TIL LILLE ØVREGATEN 36C

Vi starter med en teknisk gjennomgang av takstmann.  
Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen -  
en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement

## Parkering

Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området. Ellers gangavstand til parkeringshus, og noen parkometerplasser.

## Tomtestørrelse

88 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Felles tomt for sameiet som i hovedsak består av bygningsmassen.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises forøvrig til rapportens enkeltpunkter. Bygnings- og bestanddeler har TG0/1 dersom ikke annet er angitt i oppsummering av tilstandsrapporten.

### UTVENDIG

Vinduer:

Vinduer med to-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer. Vinduer fra 2022. Merk: Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Dører: TG 2

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB. Vurdering av avvik: Entrédør tar i karm. Konsekvens/tiltak: Dør bør justeres.

Andre utvendige forhold: TG 2

Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

### INNVENDIG

Overflater:

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje. Oppgraderinger: Alle overflater i stue og gang er pusset opp i 2023. Ny laminat i stue fra 2025. Merk: Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

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



ET KOSELIG OMRÅDE  
MED HISTORISK  
TREHUSBEBYGGELSE



Etasjeskille/gulv mot grunn: TG 3

Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken (0-40 mm) og på soverom (0-12 mm). Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting. Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik. Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller - se eventuelt eget punkt. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjeller som et enkeltstående tiltak i denne type boliger. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til. Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller. Bytte av overflater. Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc. Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader. Kostnadsestimat omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2. Kostnadsestimat: kr. 10.000 - 50.000,-.

Radon:

Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger. Konf. styret i sameiet for nærmere informasjon. Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

Pipe og ildsted:

Pipe: Teglstainspipe. Ildsted: Det er ikke montert ildsted. Merk: Pipe er kledd igjen med gips. Ved etablering av ildsted må det

etableres fire frie sider på pipe, evt. må pipe rørfornyes og det må etableres min. to frie sider. Takstmann kjenner ikke til om pipen er i bruk. Konf. sameiet vedr. evt. behov for tiltak.

#### Rom Under Terreng: TG 2

Leiligheten ligger delvis mot grunn i overgang mot østre nabobygg. Det er etablert div. inspeksjonsmuligheter i veggen. Merk: Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuktsikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon. Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer. Vurdering av avvik: Synlig naturstein i vegg mot grunn som medfører fuktopptrekk fra grunn. Liten råteskadet del i byggets østre vegg mot smau. Konsekvens/tiltak: Fuktopptrekk fra synlig fjell kan gi risiko for råte, sopp og forringelse av materialer over tid. Overvåk tilstanden jevnlig og vurder tiltak ved tegn til økt fuktbelastning. Det vil bli utarbeidet rapport fra Cytox med nærmere beskrivelser. Konf. rapport når denne foreligger.

Innvendige dører: Malte kompaktdører. Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

#### BAD (3,5 M²)

Generell:

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Inneholder: Baderommøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, taklampe, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg. Bad av eldre/ukjent årgang. Oppgraderinger: Toalett fra rundt 2018. Blandebatteri i dusjen fra 2015. Dusjkabinett og baderommøbler fra 2010.

#### Overflater vegger og himling: TG 2

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Hull etter tidligere innfesting av dusjdører i dusjsone. Konsekvens/tiltak: Det vurderes ikke for å være behov for tiltak. Hull er silikonerert igjen.

#### Overflater Gulv: TG 2

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ujevnt/feil fall på badet. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble registrert bom/sprekker i enkelte fliser. Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på

gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

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

Støpejernssluk med ukjent tettesjikt. Antatt smøremembran. Begrenset tilkomst for inspeksjon grunnet montert dusjkabinett. Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll. Vurdering av avvik: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Konsekvens/tiltak Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det må påregnes å benytte dusjkabinett frem til en evt. oppgradering av rommet.

#### Sanitærutstyr og innredning:

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

#### Ventilasjon:

Elektrisk vifte på vegg.

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold. Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 59,2% ved en temperatur på 17,5 grader. Definisjon av målte verdier: Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått. Merk: Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



VELKOMMEN INN!



#### STUE/KJØKKEN (16,4 M<sup>2</sup>)

Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning fra IKEA med svarte, slette fronter, benkeplater i heltre og nedfelt stålvaske med ett-greps blandeblender. Skvettplater over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Kjøkkenøy med barløsning. Integrerte hvitevarer: Stekeovn fra IKEA, Induksjonstopp fra Electrolux, Oppvaskmaskin fra IKEA, Kjøleskap med frysedel fra IKEA Integrert ventilator fra Siemens. Det er montert komfyrvakt og lekkasjesensor. Kjøkkeninnredning fra rundt 2018. Oppgraderinger: Nye heltre eikeplater på kjøkken fra 2023 Komfyrvakt fra 2023.

Avtrekk:

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk. Merk: Det er benyttet ca. 100 mm spirokanal (i diameter), som kan medføre noe økt støy i forhold til om det hadde vært benyttet en større spirokanal. Løsningen fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger: TG 2

Vannforsyningsrør av kobber. Vanninstallasjoner i rom uten sluk anbefales å utstyres med lekkasjesensor som stenger vanntilførsel ved en evt. lekkasje. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør: TG 2

Avløpsrør av plast/støpejern. Stakeluke er plassert i fellesarealer. Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon: TG 2

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken og bad. Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri. Vurdering av avvik: Begrenset ventilering i leiligheten i forhold til at bygningen ligger delvis under terreng. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å forbedre ventilasjonsløsningen i leiligheten for bedre luftutskifting. Videre vurdering av egnet løsning bør gjøres av ventilasjonspålytning.

Varmtvannstank: TG 2

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter fra Oso Hotwater, plassert i bod i kjeller. Merk: Begrenset tilkomst på befaringsdagen. Vurdering av avvik: Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for bereider. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap er plassert i fellesgang. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning. Sikringskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A og 6 kurser på 16A. Det elektriske anlegget ble sist oppdatert i 2023. Opplysninger fra eier: Hele det elektriske anlegget i leiligheten og tilhørende sikringskap ble installert nytt med nye sikringer og jordfeilbryter og komfyrvakt. Det eneste som ikke ble lagt nytt er kurt inn til bad, der dette må gjøres hvis badet en gang skal pusses opp.

Branntekniske forhold:

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

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 04.06.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Fredag, 23. mai 2025)

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Badet er relativt gammelt og viser normal bruksslitasje som man kan forvente av dette. Er sprekker i diverse fliser. Det var satt inn dusjkabinett når eieren kjøpte leiligheten og dette har vært brukt hele perioden eieren har eid leiligheten. Om årsaken til dusjkabinettet er lekkasje i membran eller andre skader er ikke kjent for eieren.

- 2017: Taket i sameiet skal ha blitt byttet av en profesjonell aktør i april 2017. Dette var før nåværende eier kjøpte leiligheten og vi har ikke klart å finne dokumentasjonen på dette arbeidet, annet enn at tilstanden på taket stemmer med det man burde forvente av et relativt nytt tak.

- 2023: Total renovasjon av den søndre vegg i sameiet.

Panel, isolasjon, stenderverk og vinduer ble fornyet. Teka Bygg AS.

- Sameiet opplevde i desember 2024 en stor lekkasje av spillvann inn i leiligheten i kjelleren, som resultat av brudd i spillvannsledning tilhørende leilighet lengre oppe i smauget. Det er også observert innsig av vann i fra grunn i bodområdet (sameiets søndre vegg) når det regner mye.

Det er også påvist fuktighet og råte på nederste del av søndre vegg (nederste 0.5m) ca. 2m innover fra hjørnet mellom nordre og søndre vegg. Denne skaden kan sees i sammenheng med lekkasjene i kjellerleiligheten og i bodområdet. Den påvirker ikke bruken av gjeldende leilighet, og er skader som faller innenfor sameiets ansvar å få fikset. Dette er feil som styret i sameiet er kjent med og er i prosess med å få fikset

- På dager det regner mye så kan man se innsig av vann i byggets grunnmur i bodområdet av huset. Sameiet fikk også en stor lekkasje av spillvann i desember 2024 på siden ut mot smauget. Den siste skaden påvirker hovedsakelig eier av denne leiligheten og er en skade sameiet har innhentet tilbud for og er i prosess med å få fikset.

- 2023: Hele det elektriske anlegget i leiligheten med nytt sikringskap ble byttet i 2023, i sammenheng med en modernisering av leiligheten. Utført av Bergen Elektro og Varme AS.

- Det ble oppdaget et brudd på sameiets avløpsrør i sammenheng med lekkasjen i kjelleren (desember 2024) ut mot kommunalt rør. Dette ble fikset i juli 2025 med rørfornyning av Vitek Miljø AS.

- 2025: Rørfornyelse av spillvannsrør ut mot kommunal rørløpning. Vitek Miljø AS.

- Huset er opprinnelig fra 1880 og man kan se at huset har beveget seg siden det ble oppsatt. Man kan spesielt se dette på pipen i stuen til leiligheten som er betraktelig skeiv. Det er ikke kjent eier at dette har noen betydning for den strukturelle bæreevnen til huset, men det gjør at det er betydelige skeivheter i deler av leiligheten, som gulv, tak og etasjeskiller.

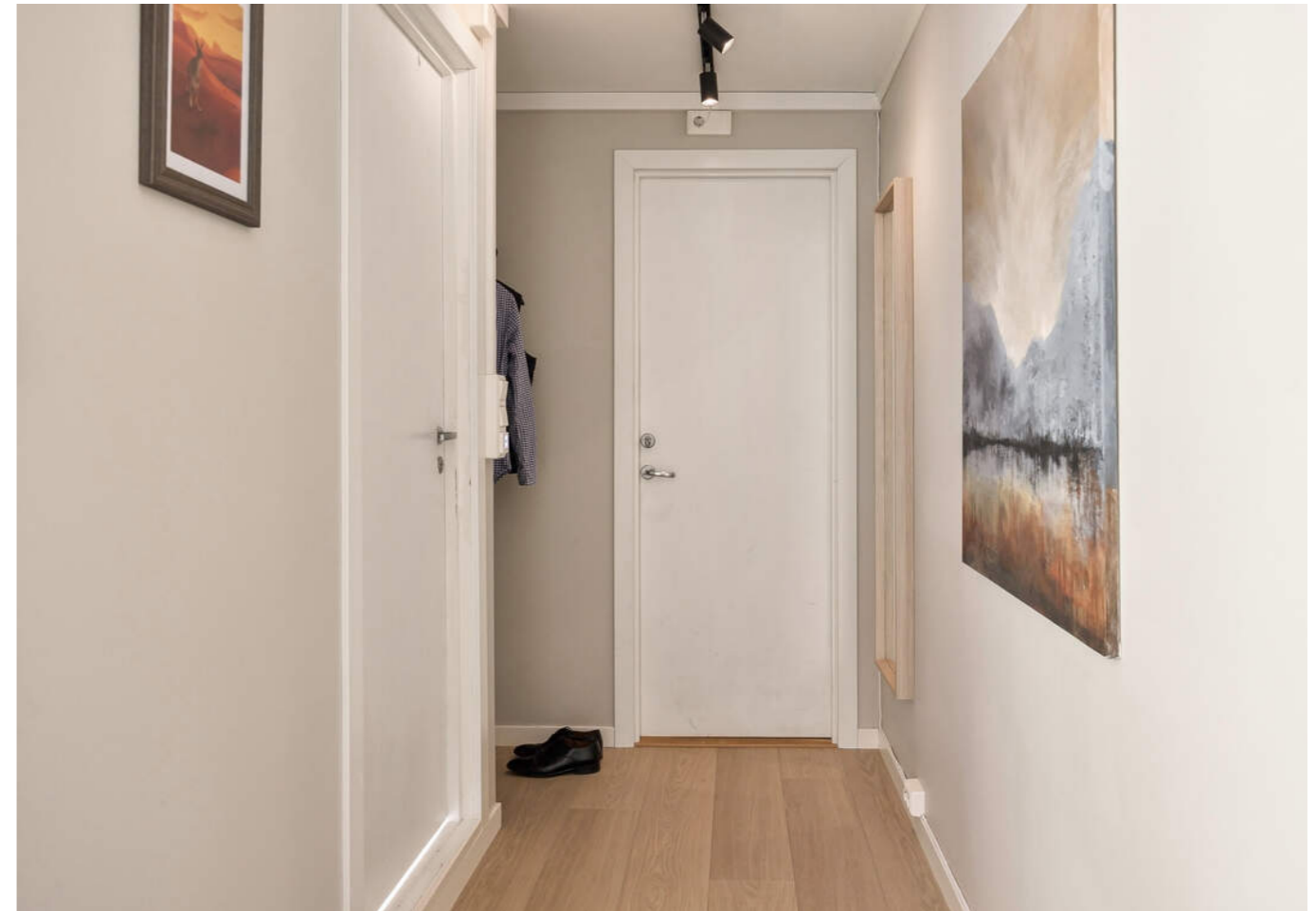
- Det har blitt påvist rotter i den østre vegg ut mot smauget i sammenheng med råteskaden på samme del. Det er montert to inspeksjonsluker på

soverommet som har blitt brukt av fagfolk til å kartlegge skaden. Etter at Bergen kommune fjernet utvendige søppelkasser i området har ikke rotter i vegg vært påvist.

Sameiet har hentet inn tilbud for å forbedre råten i den nederste delen av vegg 0.5x2.0m av vegg ut mot smauget, men enda ikke fastsatt oppstart av arbeidet.

- Det har blitt observert rotter i kjelleren tilbake i 2022, men etter installasjon av metallgitter ved dreneringen i området har man ikke observert dette.

- Det ble observert råte på nederste del av søndre yttervegg tilbake i 2022, som var årsaken arbeidet som ble utført i 2023 med å fornye den søndre vegg. Det er også observert råte på den nederste delen av den søndre ytterveggen (slik beskrevet over). Dette er skader sameiet er kjent med og er i prosess med å få utbedret.



- Det er påvist råte på nederste del av den østre vegg ut mot smauget, nederste halvmetre ca. 2m innover den østvendte vegg. Dette er en skade som er kjent for sameiet og som er planlagt å utbedres.

- Sameiet har en pågående tvist mot eiere av spillvannsrør som forårsaket oversvømmelsen i desember 2024, samt mot Tryg Forsikring AS med samme årsak. Sameiet mener på sin side at disse er ansvarlige for den skaden som har blitt påført sameiet. De tallene som er oppgitt ved dette salget tar utgangspunkt i at disse tvistene ikke når frem, og et eventuelt annet utfall (medhold) vil medføre at kostnadene knyttet til fiksing av kjeller og lekkasje blir mindre.

- Sameiet er involvert i to tvister knyttet til lekkasjen av spillvann i desember 2024. Tvist nr. 1 er mot eiere av nevnte avløpsrør som det var brudd i, og som forårsaket lekkasjen. Tvist nr. 2 er mot Tryg Forsikring relatert til dekningsgrad for samme skade.

# DITT NYE HJEM...

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Entré (3,5 m<sup>2</sup>): Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobenisje (73 cm bred).  
Bad (3,5 m<sup>2</sup>): Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.  
Stue/kjøkken (16,4 m<sup>2</sup>): Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.  
Soverom (13,9 m<sup>2</sup>): Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Skyvedørgarderobe.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i underetasjen.

## Areal

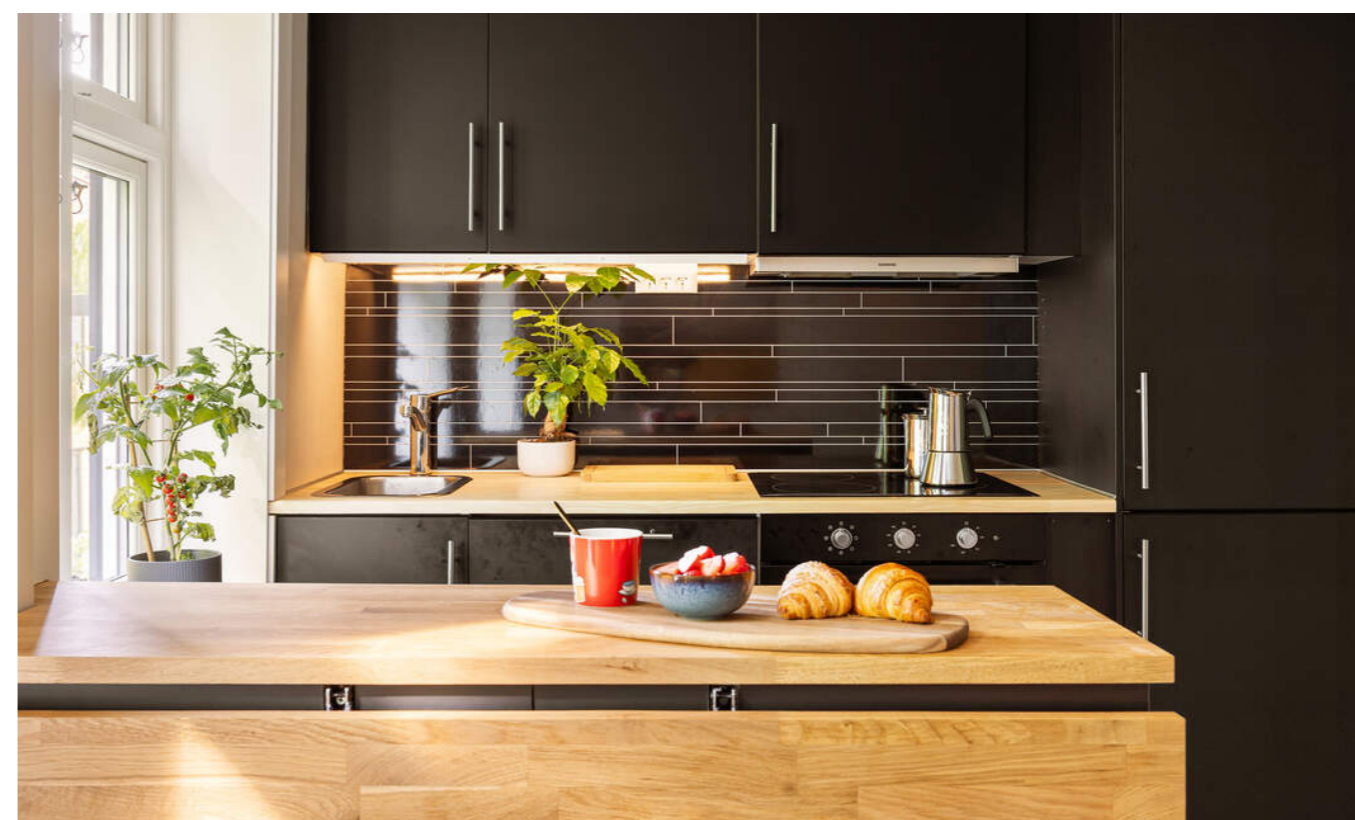
Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-e: 2 kvm  
Total BRA: 2 kvm

1. etasje  
BRA-i: 39 kvm  
Total BRA: 39 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.

## Ikke målbare arealer

Merk:  
Innvendige vegger utgjør ca. 1,2 m<sup>2</sup> av bruksarealet.  
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.  
Takhøyde: ca. 2,44 meter målt i stue/kjøkken.





### Standard

I koselige Lille Øvregaten, som smyer seg fra Fløibanestasjonen til Domkirken, finner du historisk trehusbebyggelse tett i tett. Med smale smitt og smau, og brostein under beina får du en smak av en svunnen tid. Rolig og koselig, men samtidig utrolig sentralt for alle som ønsker å leve spontant og på få strakser kunne oppleve sentrumslivets gleder. Enten du løper ut døren i det reklamen startet i kinosalen, eller du møter en venn 2 minutter unna i Kong Oscars gate for et slag biljard eller shuffleboard. Raske utepils, eller kort vei til lange og sene kvelder på lesesalen. Ny outfit til kvelden? Det bugner av flotte shoppingmuligheter like i nærheten. Søker du ro og fred? Ta turen opp i din egen bakhage - den frodige fjellsiden opp til Fløyen og de tallrike turløypene du finner der. Ta med skiene opp en fin, snørik vinterkveld og stak deg gjennom lysløypene. En perfekt beliggenhet for unge, urbane mennesker som setter beliggenhet og tilgjengelighet i fokus.

Leiligheten ble pusset opp i 2018, og igjen i 2023. Det ble lagt nye laminatgulv nå i 2025 i gang, stue og kjøkken, vegger ble gipset og overflater ble malt i behagelige fargevalg. Nye gulv på soverom ble lagt i 2023. Foruten om på badet, ble alt det elektriske opplegget og sikringsskap i leiligheten skiftet i 2023. Samme år etterisolerte sameiet den søndre fasaden, skiftet kledning og satte inn nye vinduer. Hele taket ble skiftet i 2018, med ny takstein, og nye takrenner og sløyser mellom husene.

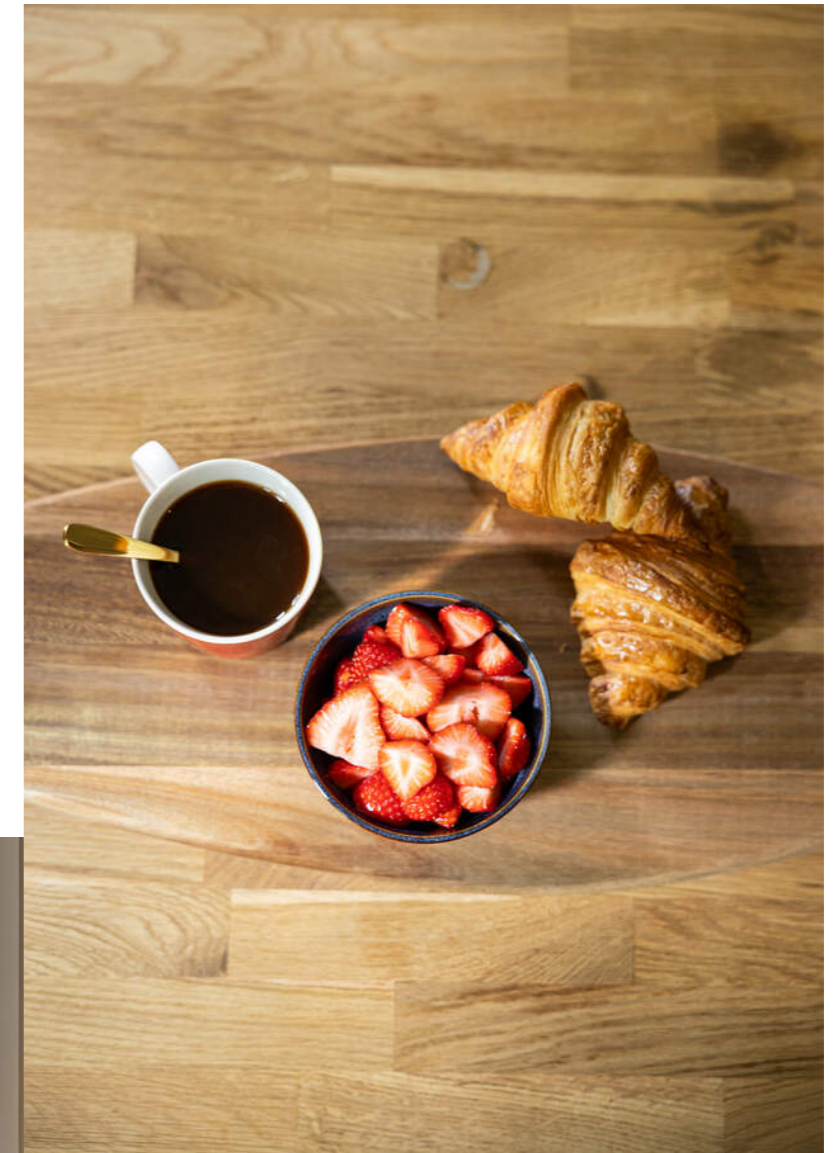
Fra inngangspartiet tar du trappen opp til 2. etasje og kommer inn i en lys og trivelig gang, med plass til å henge fra deg yttertøyet. Videre inn ligger stuen og kjøkkenet i åpen løsning for hverandre. Et stilsikkert kjøkken fra Ikea fra 2018, med en praktisk kjøkkenøy og nedfellbar spiseplass ved barløsningen. Det er integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombinert kjø- og fryseskap. Soverommet har god størrelse et hotellrom verdig, og skyvedørgarderobe med god plass til kleskolleksjonen. Det helflisede badet er pent og kompakt, og innehar det du behøver av funksjoner med dusjkabinett, vaskemaskin og fin innredning. Det er mekanisk avtrekksvifte ut, og varmekabler i gulv.

Leiligheten har ikke egen uteplass, men i nabolaget er det velforening som har anlagt hagelag i Latinerhagen rett utenfor stuevinduene. Her kan man nyte mange fine soldager, og de har også laget til sittegruppe i hagen.

En lekker 2-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet midt i smørøyet av Bergen. Leiligheten er arealeffektiv, har en god planløsning og er en perfekt førstegangsleilighet.



## STILSIKKERT OG MODERNE



### Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad, samt ellers beregnet for elektrisk oppvarming.

### Energimerke

Rød F

### Info strømforbruk

Eier opplyser at i 2025 brukte leiligheten 9 275 kWh (7586,93 kr) og til nå i 2026 er det brukt 5 201 kWh (8307,26 kr). Leiligheten er ikke knyttet til Norgespris

### Info energiklasse

Denne boligen har fått karakteren rød F. Hele attesten er vedlagt salgsoppgaven. Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

### Hvitevarer

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

### Modernisering og påkostninger

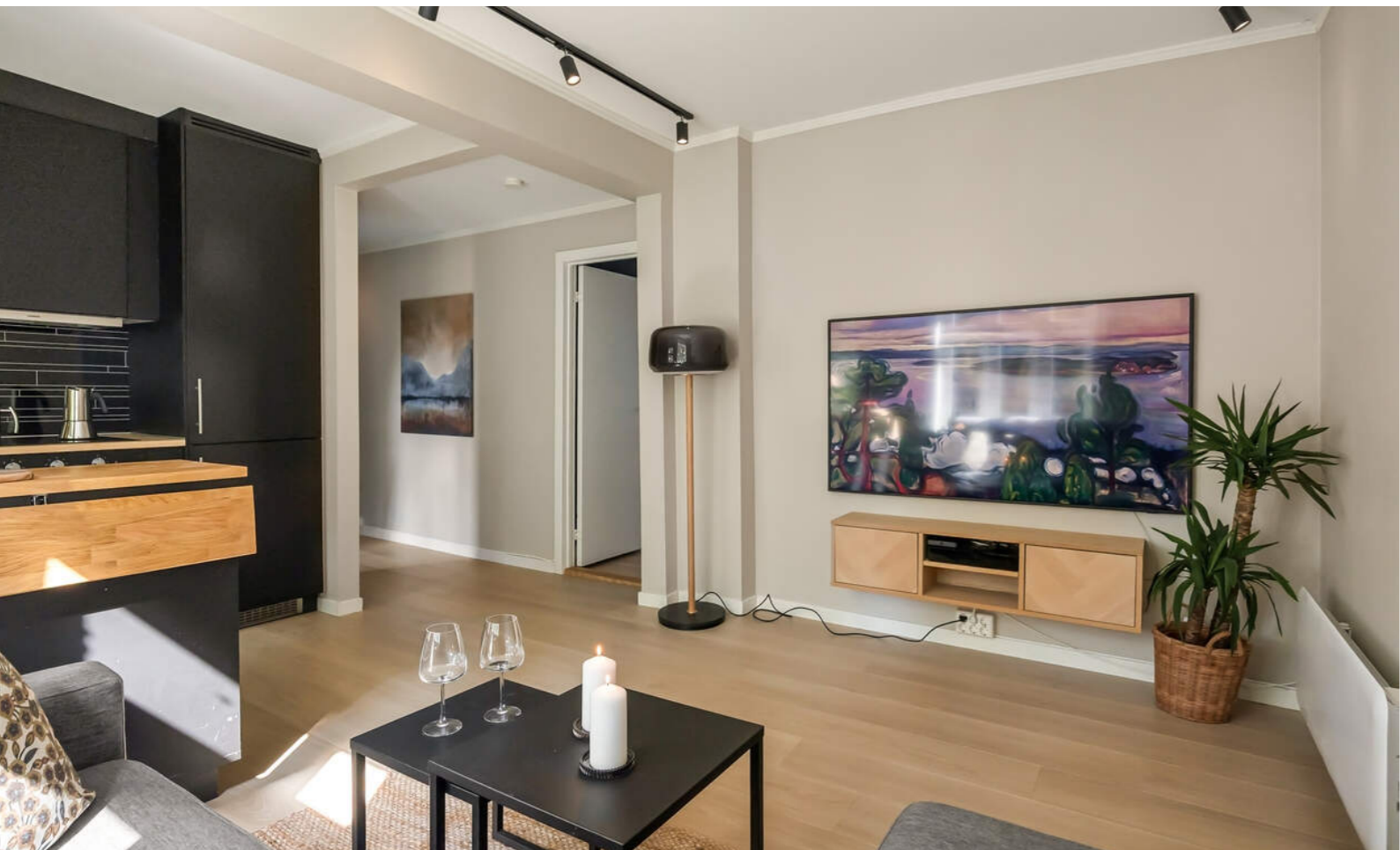
Leiligheten ble pusset opp i 2018, og igjen i 2023. Det ble lagt nye laminatgulv nå i 2025 i gang, stue og kjøkken, vegger ble gipset og overflater ble malt i behagelige fargevalg. Nye gulv på soverom ble lagt i 2023. Foruten om på badet, ble alt det elektriske opplegget og sikringskap i leiligheten skiftet i 2023. Samme år etterisolerte sameiet den søndre fasaden, skiftet kledding og satte inn nye vinduer. Hele taket ble skiftet i 2018, med ny takstein, og nye takrenner og sløyser mellom husene.



PENE GULV, BEHAGELIGE  
FARGEVALG OG ET  
STILSIKKERT KJØKKEN.



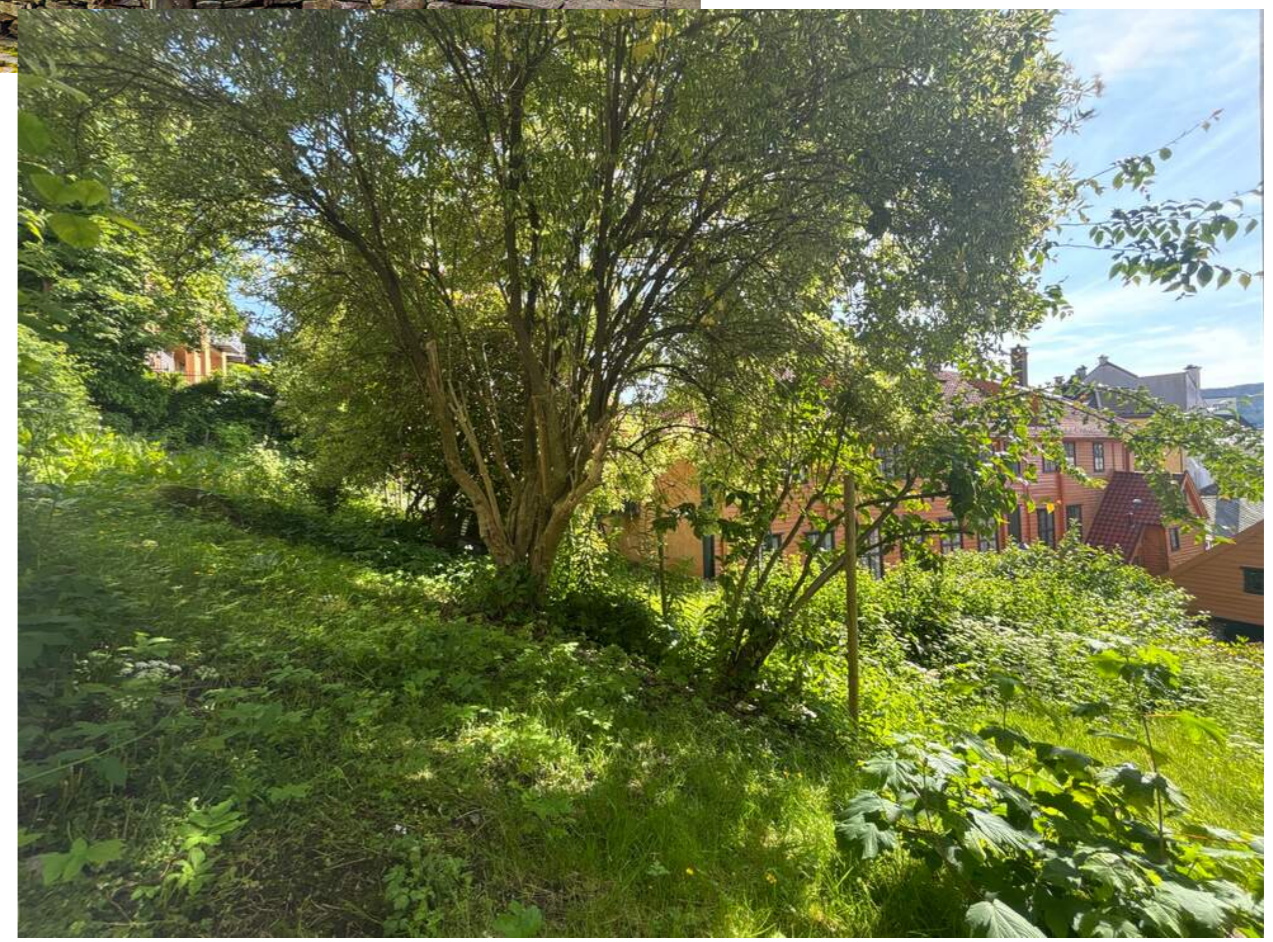






### LYST OG TRIVELIG

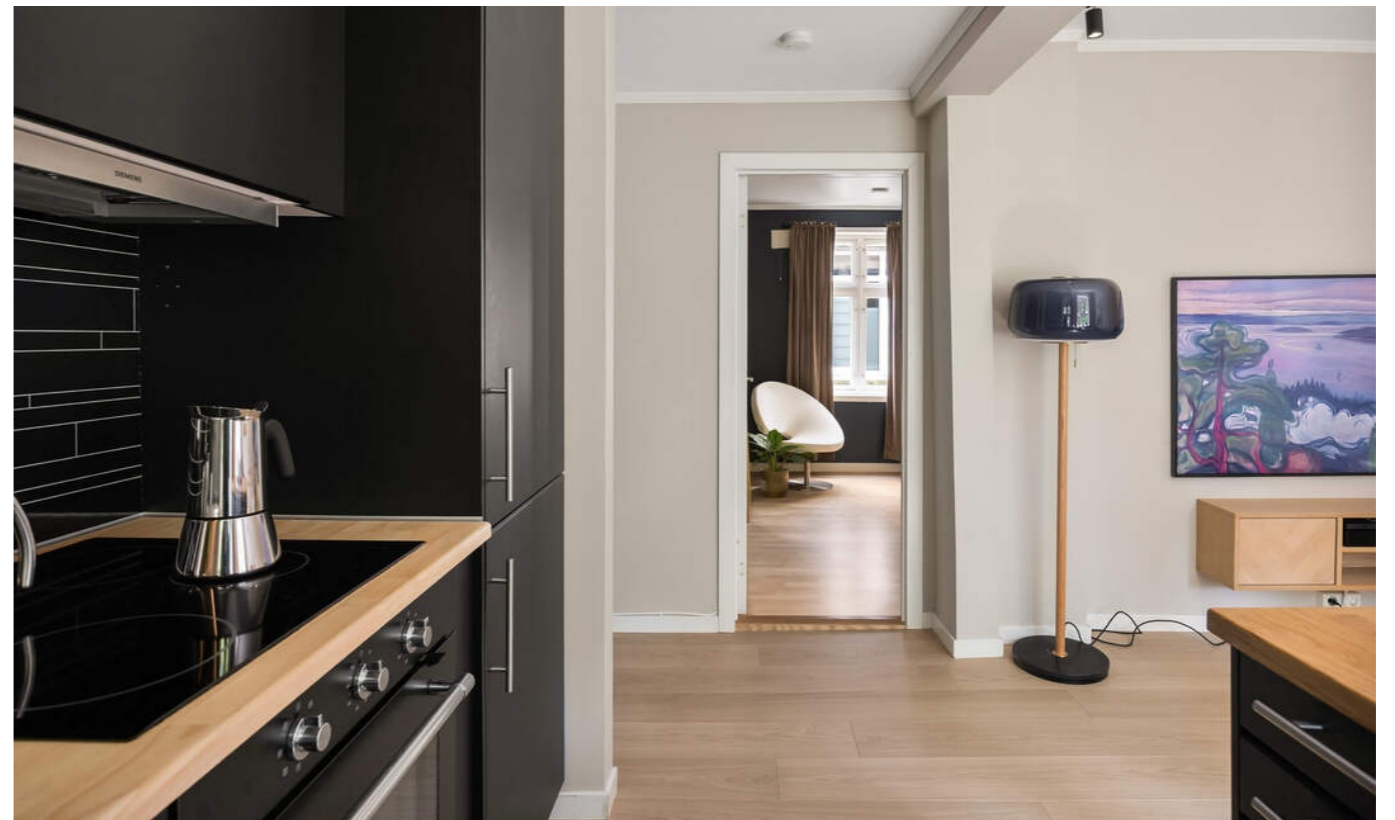
Det er to store vinduer i rommet som sørger for rikelig med lysinnslipp, og med det grønne området utenfor for du en koselig utsikt i stedet for å bare se rett på et nabobygg.





## KOKKENS DOMENE

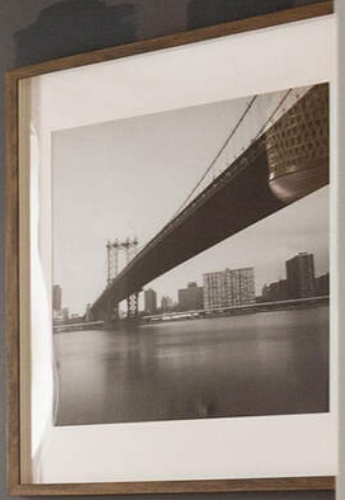
Fordelen med en åpen kjøkkenløsning er at matlagingen blir så mye mer sosial og inkluderende om du har gjester. Den smarte klapp-løsningen på benkeplaten gir deg en spiseplass.



# SOVEROM

Soverommet har meget god størrelse, og er stilfullt med sin behagelige veggfarge. Det er også et godt garderobeskap til kleskolleksjonen, og fortsatt rom for kommoder eller en arbeidspult.





# BAD

Det helflisede badet er pent og kompakt, og innehar det du behøver av funksjoner med dusjkabinett, vaskemaskin og fin innredning.

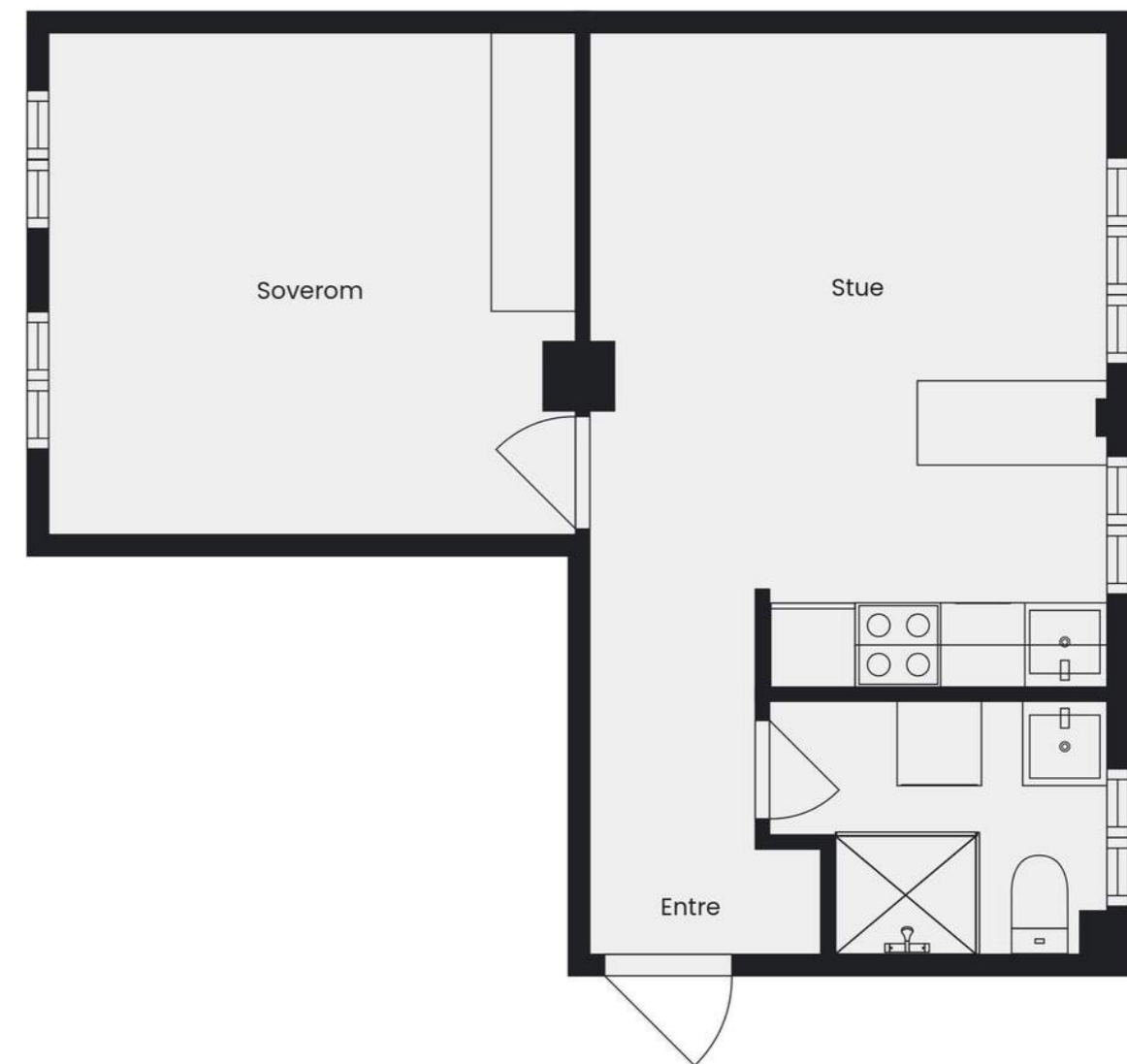


Det er mekanisk avtrekksvifte ut,  
og varmekabler i gulv.

# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

2. ETASJE (FRA GATEPLAN)



# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Om sameiet

Sameie: lille øvregaten 36 c, Orgnr: 984694628  
Sameiet består av 6 seksjoner.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådgighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:

Sameiet gikk inn i året 2025 med kr. 27.825,- på konto og hadde ved årsskiftet 25/26 kr. 10.005,-, sameiet har derfor gått kr. 17.819,- i minus. Det er kr. 30.750,- som sameiet har fått tilslag på rettshjelpsforsikringen som ikke er kommet på konto i 2025 og til sammen kr. 44.310,40,- til nå (28.01.2026) som sameiet forventer å få tilbake på rettshjelpsforsikringen. Sameiet betalte i 2025 inn kr. 205.453,- i felleskostnader. Sameiet har betalt inn kr. 183.480,- prosjektutgifter, disse har hovedsakelig blitt brukt på advokathjelp (kr. 66 838,-), faglig bistand (kr. 71 139,64,-) og rørfornyelse (kr. 63.277,6,-) relatert til oversvømmelsen i kjelleren.

Sameiet er i skrivende stund involvert i to tvister. Den ene tvisten er mot Tryg Forsikring der sameiet har stilt krav til Tryg om som Tryg enda ikke har godtatt. Utgifter dokumentert i

dette dokumentet er basert på worst case utfall, så utfallet av denne tvisten vil ikke føre til økte oppussingskostnader enn hva som allerede er dokumentert her. Sameiet er også i en tvist mot eiere av spillvannsrør lengre oppe i smauget, der sameiet har stilt krav mot eiere av hus om dekning av skader påført Lille Øvregaten 36c i desember 2024. Økonomisk utfall av dette er likt som mot Tryg, da begge disse tvistene er for å dekke beløp for oppussing av kjelleren grunnet oversvømmelse desember 2024.

Sameiet har to saker som kan påvirke fremtidige utgifter:

1) Det har vært fuktinntrengning i hjørnet av bygget (hjørnet mellom nordre og østre vegg) som har ført til råte i en liten del av byggets østre vegg mot smauet. Sameiet har vært i kontakt med to firmaer som har utarbeidet en rapport og plan for utbedring av denne skaden. Det har vært rotter i den østre veggen av huset, disse antas å komme gjennom åpninger som skyldes råteskaden som skal utbedres. Cytox har blitt brukt som skadedyrfirma for å begrense tilstanden i denne veggen. Sameiet har ansvaret for å utbedre overnevnte forhold med råte og rotter, og har vedtatt å innhente mer informasjon om hva som må gjøres med veggen og hvor mye dette vil koste. Her har man fått inn to rapporter som beskriver forskjellige løsningsstrategier og dermed også forskjellige priser. Det gjenstår fra sameiet sin side å vedta hvilken løsning man går for og hva prisen for dette vil bli. Sannsynlig total pris for sameiet vil mest sannsynlig ligge mellom kr. 100.000 - 200.000,-.

2) Kjelleren fikk i desember 2024 en stor inntrengning av vann som har ødelagt den nederste leiligheten i sameiet. Her har Trygg tatt på seg forsikringsansvar for å få leiligheten tilbake til den standen den var før salget. Utbedring av grunnårsak til



oversvømmelsen dekkes ikke av Tryg. Siste rapporter fra Tryg viser at årsaken til vanninntrengningen mest sannsynlig er et brudd på spillvannsrør lengre oppe i smauet. Dette røret har i ettertid blitt utbedret av eiere av spillvannsrør. Dette er en sak som ikke har påvirket boforholdene i gjeldende leilighet. Styreleder nevner at det av og til er fuktighet på betonggulvet i kjellerområdet mot sør i bygget. Dette skjer oftest bare i situasjoner med ekstreme nedbørsmengder. I perioder med store nedbørsmengder er det observert litt vanninntrengning gjennom grunnmuren i kjelleren inn på gulvet med bodene. Av denne årsak er det installert en avfukter som passer på at luftfuktigheten holder seg forsvarlig. Det er hentet inn et tilbud om oppgradering av kjeller. Andelen til gjeldende leilighet er estimert til kr. 109.566,-. Dette arbeidet er planlagt utført i første halvdel av 2026.

Eierseksjonen hører til Lille Øvregaten 36C boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning dersom det finnes. Dokumentene vil i så tilfelle være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### Felleskostnader pr. mnd

3.741,-

### Felleskostnader inkluderer

Husforsikring, renter og avdrag fellesgjeld (DNB), utgifter strøm Fjordkraft/BKK, Fiber (Fiberaksess).

### Andel fellesgjeld

200.860,- per mandag, 28. april 2025

### Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 28.04.2025 kr. 1.115.890,01,-.  
Lånegiver: DNB  
Lånetype: annuitetslån.  
Antall terminer pr. år: 12.  
Årlig rentesats: 8,25% pr. 28.04.2025.  
Dato siste termin: 01.12.2042.

Det ble vedtatt på styremøtet nå i vår at det skal være en mulighet for at hver enkelt sameier kan nedbetale sin del av lånet 3. januar hvert år

Felleskostnadene økte med 10% til kr. 3.741,- i mars 2026 for å sette av til sparing i sameiet. Det er ikke planlagt økt fellesgjeld, men utgifter knyttet til de pågående oppussingene i kjelleren og østre vegg. Det er hentet inn pristilbud på kjelleren (spesifisert under), men ikke hentet tilbud for østre vegg, da denne prosessen er satt på vent til kjelleren er fikset.

### Andel fellesformue

1.801,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådgighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i dette sameie.

**Styregodkjennelse**

Det er ikke krav om styregodkjennelse.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

**Forsikring**

Forsikringsselskap Tryg Forsikring  
Polisenummer 5313019

**Formuesverdi primær**

796.457,- for 2024

**Formuesverdi sekundær**

3.185.826,- for 2024

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter/ eiendomsskatt: ca. kr. 10.485,- pr. år. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon, eiendomsskatt- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

**Kommunale avgifter**

7.012,- for 2026

**Eiendomsskatt**

3.474,- for 2026

**Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

**Info formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Andre utgifter**

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

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Ifht. utbedring av kjeller og vegg/ råteskade i sameiet, vil det komme en kostnad for alle seksjonene som kjøper må ta hensyn til og planlegge for. Se info under punktet "Sameie".

**Diverse**

Det er avvik i dagens planløsning ut fra tidligere tegninger fra 1991 og seksjoneringstegninger. Vegg er åpnet opp for en åpen kjøkkenløsning, og stue og soverom har byttet plass siden det ble en åpen løsning.

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

**Kommentar fellesgjeld**

Det er vedtatt å utføre arbeid for å fikse kjeller etter vanninntrengning desember 2024. Sameiet har hentet inn tilbud fra Bygg, Rør & Anleggsservice AS med et totalt prisestimat på kr. 608.700,-, der kr. 109.566,- vil tilfalle denne leiligheten. Arbeidet er planlagt å starte i løpet av første halvdel av 2026. Sameiet har også en østre-vegg med påviste råteskader. Utbedring for disse skadene estimeres totalt for sameiet mellom kr. 100.000-200.000,-, men her har ikke styret tatt en beslutning om tilbud på nåværende tidspunkt (se ekstra informasjonsskriv) vedlagt salgsoppgaven.

**Rentekostnader fellesgjeld**

1.717,-

**OFFENTLIGE FORHOLD****Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukertillatelse på eiendommen. Det foreligger ferdigattest på endring og installasjon. Det foreligger ferdigattest for endring boligbygg, datert 21.12.1991. Det foreligger attest for installert vannklosetter, datert 12.03.1937.

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

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Heftelser:

Dagboknummer 1940/4692-1/106. Bestemmelse om vannledn. 26.09.1940. Solidarisk ansvar for reparasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v. Overført fra: 4601-166/352. Gjelder denne registerenheten med flere.

Grunndata:

Dagboknummer 1993/2935-1/106 Seksjonering. 10.02.1993. opprettet seksjoner:

snr: 3

formål: Bolig

sameiebrøk: 18/100

Eiendommen er delt opp i 6 seksjoner

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål.

Gjeldene arealplan:

Plan-ID: 65270000

Plan: Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (KPA 2018)

Vedtatt: 19.06.2019

Arealformål:

Sentrumsformål (kode 1130)

Område: Byforetningssone BY1

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner:

Kulturmiljø:

- Øvregaten/steinkjelleren (H570\_2) - 100%

- Historisk sentrum (H570\_7) - 100%

- Middelalder bykjernen (H570\_2) - 100%

Båndlegging (etter kulturminneloven):

- H730\_1 -100%

Faresone:

- Brannsmitte (H390\_3) - 100%

Bestemmelsesområder

- [4: Byggegrense, utnyttelsesvolum og funksjonskrav (Dekningsgrad: 100%)

Kommuneplaner under arbeid:

- KPA 2027 (KOMMUNEPLANENS AREALDEL) - Saksnr. 202417461 - 100% dekning

Planer i nærheten av eiendommen

- Reguleringsplan for Vågsbunnen (planID 6900000), en eldre plan som fortsatt er gjeldende.

- Kommunedelplan Sentrum (planID 15780000), vedtatt plan for utvikling av sentrum i Bergen.

- Detaljreguleringsplan for Bybanen Kaigaten - Sandviken (planID 71720000) er under arbeid.

- Reguleringsplan for Sentrum Øst, Fjellsiden og parkeringsanlegg (planID 17490000) er foreldet, men viser tidligere vurdert bruk av området.

- Detaljreguleringsplan for Cappes vei 30 (gnr. 166, bnr. 808) (planID 61740000), en vedtatt plan i nærområdet.

- Detaljreguleringsplan for Kong Oscars gate 22-24 (gnr. 166, bnr. 520 mfl.) (planID 65170000), en vedtatt plan i umiddelbar nærhet.

- Kommunedelplan Fjellsiden sør (planID 15590000), en overordnet plan for området sørøst for eiendommen.

- Hans Tanks og hustru - eldre plan uten planID, nå foreldet.

- Detaljreguleringsplan for Vågsbunnen kvartal 13 (gnr. 166) (planID 6905000), vedtatt og gjeldende plan.

- Detaljreguleringsplan for Skostredet 2 (gnr. 166, bnr. 571 mfl.) (planID 66530000), planarbeid pågår.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

- På eiendommen med gnr. 166, bnr. 525 er det gitt igangsettingstillatelse for ombygging av et større sammenbygd boligbygg over 3 og 4 etasjer. Tillatelsen ble gitt 2. januar 2025 (saksnr. 202413725).

- For eiendommen 166/522 (mfl.) er det gitt tillatelse til riving av et tidligere kontor- og administrasjonsbygg (rådhus) ved to anledninger: 5. februar 2021 (saksnr. 201823482 og 202024342).

- På samme eiendom (166/522) er det også gitt rammetillatelse for tilbygg til et stort frittliggende boligbygg på fem etasjer eller mer, datert 5. februar 2021 (saksnr. 202024342).

- På eiendommen 166/349 er det gitt igangsettingstillatelse for ombygging av kontor- og administrasjonsbygg (rådhus). Tillatelsen ble gitt 8. april 2025 (saksnr. 202417014).

- På eiendommen 166/435 foreligger det rammetillatelse for ombygging av et stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer, gitt 12. mai 2025 (saksnr. 202418539).

- På eiendommen 166/437 er det gitt rammetillatelse for tilbygg til et større sammenbygd boligbygg på 2 etasjer. Tillatelsen ble gitt 27. juni 2024 (saksnr. 202413157).

Annen informasjon

- Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme under Eviny Termo AS

**Vei/Vann/Avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og 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. Adkomst fra offentlig gate via fortau og trapper i smau til privat grunn.

**Radonmåling**

Det er ikke gjennomført radonmålinger i leiligheten. 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

## Kjerneinformasjon

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

Mandag, 27. april 2026

### Verneklasse/SEFRAK

Boligen ligger i et verneverdig område.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Om k. kjøper beskrivelse

3 690 000,00 (Prisantydning)  
200 860,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 890 860,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
97 250,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
98 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
111 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
3 989 460,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
4 002 360,00 (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.

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 bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at 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.

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

## Kjerneinformasjon

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. Rekvirering 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.

### 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 overtagelse 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

## Kjerneinformasjon

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse 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

Simen Husøy

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 59.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 17.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 2.900,-, overtagelse kr.2.500,- og markedsføringspakke kr. 28.800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 4.460,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

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: 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

nebolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### 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 oppjøret. 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  
13.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Egenerklæring

Lille Øvregaten 36C, 5018 BERGEN

12 May 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lille Øvregaten 36C	Lille Øvregaten 36C	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2022

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.

Simen Husøy bodde i leiligheten fra slutten av februar 2022 til og med august 2024. Leiligheten har vært leid ut i perioden etter dette.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 5313019

## Informasjon om selger

Selger

Husøy, Simen

## Forbehold

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

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

**LILLE ØVREGATEN 36C** undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Badet er relativt gammelt og viser normal bruksslitasje som man kan forvente av dette. Er sprekker i diverse fliser. Det var satt inn dusjkabinett når eieren kjøpte leiligheten og dette har vært brukt hele perioden eieren har eid leiligheten. Om årsaken til dusjkabinettet er lekkasje i membran eller andre skader er ikke kjent for eieren.

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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Taket i sameiet skal ha blitt byttet av en profesjonell aktør i april 2017. Dette var før nåværende eier kjøpte leiligheten og vi har ikke klart å finne dokumentasjonen på dette arbeidet, annet enn at tilstanden på taket stemmer med det man burde forvente av et relativt nytt tak.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ukjent

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total renovasjon av den søndre veggen i sameiet. Panel, isolasjon, stenderverk og vinduer ble fornyet.



#### 4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Teka Bygg AS

#### 4.2.6 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

Sameiet opplevde i desember 2024 en stor lekkasje av spillvann inn i leiligheten i kjelleren, som resultat av brudd i spillvannsledning tilhørende leilighet lengre oppe i smauget. Det er også observert innsig av vann i fra grunn i bodområdet (sameiets søndre vegg) når det regner mye.

Det er også påvist fuktighet og råte på nederste del av søndre vegg (nederste 0.5m) ca. 2m innover fra hjørnet mellom nordre og søndre vegg. Denne skaden kan sees i sammenheng med lekkasjene i kjellerleiligheten og i bodområdet. Den påvirker ikke bruken av gjeldende leilighet, og er skader som faller innenfor sameiets ansvar å få fikset.

Dette er feil som styret i sameiet er kjent med og er i prosess med å få fikset.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv omfanget

På dager det regner mye så kan man se innsig av vann i byggets grunnmur i bodområdet av huset. Sameiet fikk også en stor lekkasje av spillvann i desember 2024 på siden ut mot smauget. Den siste skaden påvirker hovedsaklig eier av denne leiligheten og er en skade sameiet har innhentet tilbud for og er i prosess med å få fikset.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 10.1.2 Årstall

2023

#### 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Hele det elektriske anlegget i leiligheten med nytt sikringskap ble byttet i 2023, i sammenheng med en modernisering av

LILLE ØVREGATEN 38C



leiligheten.

#### 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Elektro og Varme AS

#### 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Det ble oppdaget et brudd på sameiets avløpsrør i sammenheng med lekkasjen i kjelleren (desember 2024) ut mot kommunalt rør. Dette ble fikset i juli 2025 med rørfornyng av Vitek Miljø AS.

#### 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

2025

#### 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørfornyelse av spillvannsrør ut mot kommunal rørledning

#### 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vitek Miljø AS

#### 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Ventilasjon og oppvarming

#### 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Huset er opprinnelig fra 1880 og man kan se at huset har beveget seg siden det ble oppsatt. Man kan spesielt se dette på pipen i stuen i leiligheten som er betraktelig skeiv. Det er ikke kjent eier at dette har noen betydning for den strukturelle bæreevnen til huset, men det gjør at det er betydelige skeivheter i deler av leiligheten, som gulv, tak og etasjeskiller.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har blitt påvist rotter i den østre veggen ut mot smauget i sammenheng med råteskaden på samme del. Det er montert to inspeksjonsluker på soverommet som har blitt brukt av fagfolk til å kartlegge skaden.

Etter at Bergen kommune fjernet utvendige søppelkasser i området har ikke rotter i veggen vært påvist.

Sameiet har hentet inn tilbud for å forbedre råten i den nederste delen av veggen 0.5x2.0m av veggen ut mot smauget, men enda ikke fattsatt oppstart av arbeidet.

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?

Det har blitt observert rotter i kjelleren tilbake i 2022, men etter installasjon av metallgitter ved dreneringen i området har man ikke observert dette.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv omfanget

Det ble observert råte på nederste del av søndre yttervegg tilbake i 2022, som var årsaken arbeidet som ble utført i 2023 med å fornye den søndre veggen.

Det er også observert råte på den nederste delen av den søndre ytterveggen (slik beskrevet over).

Dette er skader sameiet er kjent med og er i prosess med å få utbedret.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv omfanget

Det er påvist råte på nederste del av den østre veggen ut mot smauget, nederste halvmetre ca. 2m innover den østvendte veggen.

Dette er en skade som er kjent for sameiet og som er planlagt å utbedres.



## Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25 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

Sameiet har en pågående tvist mot eiere av spillvannsrør som forårsaket oversvømmelsen i desember 2024, samt mot Tryg Forsikring AS med samme årsak.

Sameiet mener på sin side at disse er ansvarlige for den skaden som har blitt påført sameiet. De tallene som er oppgitt ved dette salget tar utgangspunkt i at disse tvistene ikke når frem, og et eventuelt annet utfall (medhold) vil medføre at kostnadene knyttet til fiksing av kjeller og lekkasje blir mindre.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Sameiet er involvert i to tvister knyttet til lekkasjen av spillvann i desember 2024. Tvist nr. 1 er mot eiere av nevnte avløpsrør som det var brudd i, og som forårsaket lekkasjen. Tvist nr. 2 er mot Tryg Forsikring relatert til dekningsgrad for samme skade.

## 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



#### 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 57722027



# Tilstandsrapport

 Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
 BERGEN kommune  
 # gnr. 166, bnr. 352, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m<sup>2</sup> BRA-i: 39 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 20932-2653

Referansenummer: NK2043

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Bang Takst AS

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

Selskapet tilbyr tjenester som:

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

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



Rapportansvarlig

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



Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## 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 bygningsakkyndig?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG  
Norsk takst

## 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 tilstandsrapport 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.

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Oppdragsnr.: 20932-2653

Befaringsdato: 23.05.2025

Side: 4 av 23

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### TAKSTOBJEKTET

2-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje. Ssb-nr: H0102. Ekstern bod på 2,3 m<sup>2</sup>.

### STANDARD

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

### EGENSKAPER

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

### BEGRENSNINGER

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

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

### BELIGGENHET

Leiligheten ligger sentralt til i Lille Øvregaten, med gangavstand til Bergen sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud, kollektivtransport og utdanningsinstitusjoner. Området er preget av historisk bebyggelse og smale gater med brostein. Det er kort vei til rekreasjonsområder som Fjellveien og Fløyen, samt nærliggende parker og grønne områder. Til tross for den sentrale beliggenheten, oppleves området som relativt skjermet fra gjennomgangstrafikk og støy fra sentrumskjernen.

### TOMT

Felles tomt for sameiet som i hovedsak består av bygningsmassen. Det er anlagt et hagelag i regi av Velforeningen i nabolaget. De har laget til en sittegruppe i hagen..

### ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

### VANN- OG AVLØP

Oppdragsnr.: 20932-2653

Befaringsdato: 23.05.2025

Side: 5 av 23

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

### PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

### BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:  
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.  
Vegger mot grunn i naturstein.  
Gulv mot grunn i betong.  
Avfukter i kjeller.

### Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank med utvendig liggende, enkeltfalsset kledning.  
Nytt trekledning på søndre side i 2022.

### Tak/taktekking:

Valmtak med tresperrer.  
Taktekking med undertak, feder/lekter og takstein.  
Takrenner og nedløpsrør i plast.  
Taktekking, renner og sløyser fra 2018.

### Etaseskillere:

Etaseskillere av trebjelkelag.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (3,5 m<sup>2</sup>)  
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Garderobenisje (73 cm bred).

### Bad (3,5 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

### Stue/kjøkken (16,4 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

### Soverom (13,9 m<sup>2</sup>)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.  
Avløpsrør av støpejern/plast.  
Varmtvannsbereider på ca. 120 liter.  
Sikringsskap med automatsikringer.

### OPPVARMING

El. varmekabler på bad.

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-2653

Befaringsdato: 23.05.2025

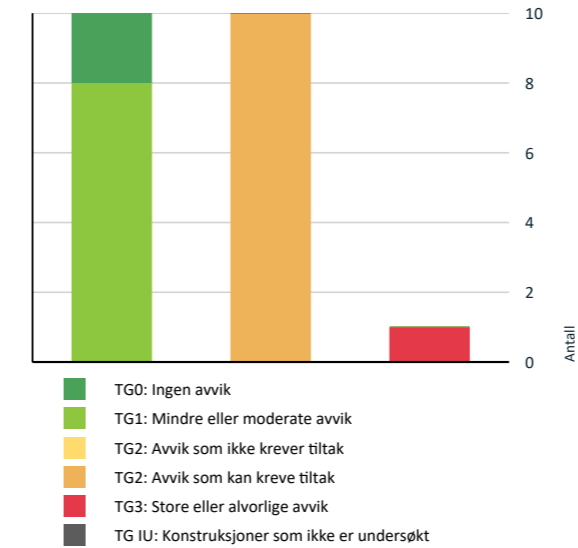
Side: 6 av 23

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG  
Norsk takst

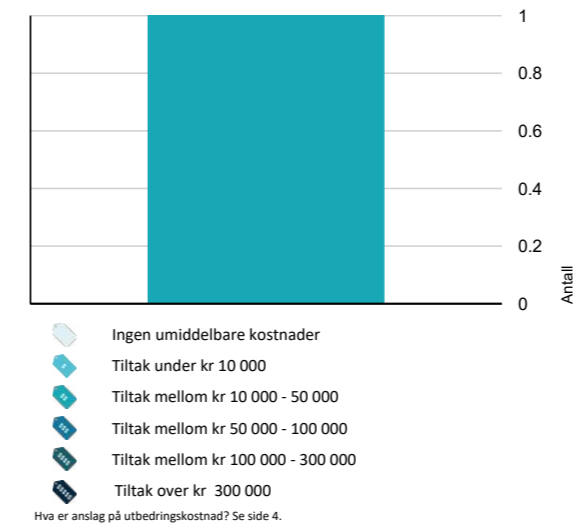
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

### Oppsummering av avvik

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

#### Selveierleilighet (i blokk)

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

**Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

**Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20932-2653

Befaringsdato: 23.05.2025

Side: 7 av 23

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

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

---

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad (3,5 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad (3,5 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad (3,5 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-2653

Befaringsdato: 23.05.2025

Side: 8 av 23

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



**Byggeår**  
1898

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi.no

#### Standard

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

#### Vedlikehold

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

### UTVENDIG

#### TO 0 Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Vinduer fra 2022.

Merk:

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

#### TO 2 Dører

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Entrédør tar i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dør bør justeres.



#### TO 2 Andre utvendige forhold

Oppdragsnr.: 20932-2653

Befaringsdato: 23.05.2025

Side: 9 av 23

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

Se kommentarer under avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

#### Oppgraderinger:

- Alle overflater i stue og gang er pusset opp i 2023.
- Ny laminat i stue fra 2025.

#### Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig beforing. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tynge møbler eller inventar.

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

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

Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken (0-40 mm) og på soverom (0-12 mm).

#### Merk:

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

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

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

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20932-2653

Befaringsdato: 23.05.2025

Side: 10 av 23

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

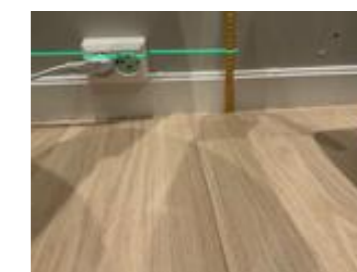
Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjeller som et enkeltstående tiltak i denne type boliger.

Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
- Bytte av overflater.
- Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader. Kostnadsestimatet omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Radon

Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Konf. styret i sameiet for nærmere informasjon.

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

### Pipe og ildsted

Pipe:

Teglsteinspipe.

Ildsted:

Det er ikke montert ildsted.

Merk:

Pipe er kledd igjen med gips. Ved etablering av ildsted må det etableres fire frie sider på pipe, evt. må pipe rørfornyes og det må etableres min. to frie sider. Takstmann kjenner ikke til om pipen er i bruk. Konf. sameiet vedr. evt. behov for tiltak.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Leiligheten ligger delvis mot grunn i overgang mot østre nabobygg. Det er etablert div. inspeksjonsmuligheter i veggen.

Merk:

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

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra

Oppdragsnr.: 20932-2653

Befaringsdato: 23.05.2025

Side: 11 av 23

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Synlig naturstein i vegg mot grunn som medfører fuktopptrekk fra grunn.
- Liten råteskadet del i byggets østre vegg mot smau.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuktopptrekk fra synlig fjell kan gi risiko for råte, sopp og forringelse av materialer over tid. Overvåk tilstanden jevnlig og vurder tiltak ved tegn til økt fuktbelastning.
- Det vil bli utarbeidet rapport fra Cytox med nærmere beskrivelser. Konf. rapport når denne foreligger.

### TO 1 Innvendige dører

Malte kompaktdører.

Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

#### Generell

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

#### Inneholder:

Baderoms møbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, taklampe, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Bad av eldre/ukjent årgang.

#### Oppgraderinger:

- Toalett fra rundt 2018.
- Blandebatteri i dusjen fra 2015.
- Dusjkabinett og baderoms møbler fra 2010.

### 2. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Hull etter tidligere innfesting av dusjdører i dusjsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak. Hull er silikonert igjen.

### 2. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Overflater Gulv

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

#### Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 20932-2653

Befaringsdato: 23.05.2025

Side: 12 av 23

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

- Ujevnt/feil fall på badet.
- Det ble registrert bom/sprekker i enkelte fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

### 2. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernsluk med ukjent tettesjikt. Antatt smøremembran.

Begrenset tilkomst for inspeksjon grunnet montert dusjkabinett.

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må påregnes å benytte dusjkabinett frem til en evt. oppgradering av rommet.

### 2. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

### 2. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

### 2. ETASJE > BAD (3,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 59,2% ved en temperatur på 17,5 grader.

#### Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.  
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.  
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.  
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.  
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Oppdragsnr.: 20932-2653

Befaringsdato: 23.05.2025

Side: 13 av 23

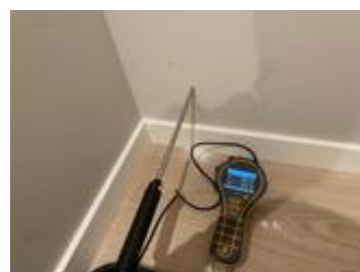
Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

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



### KJØKKEN

#### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (16,4 M<sup>2</sup>)

##### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med svarte, slette fronter, benkeplater i heltre og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Skvettplater over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Kjøkkenøy med barløsning.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra IKEA
- Induksjonstopp fra Electrolux
- Oppvaskmaskin fra IKEA
- Kjøleskap med frysedel fra IKEA

Integrert ventilator fra Siemens.

Det er montert komfyrvakt og lekkasjesensor.

Kjøkkeninnredning fra rundt 2018.

Oppgraderinger:

- Nye heltre eikeplater på kjøkken fra 2023
- Komfyrvakt fra 2023.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (16,4 M<sup>2</sup>)

##### TO 1 Avtrekk

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

Merk:

Det er benyttet ca. 100 mm spirokanal (i diameter), som kan medføre noe økt støy i forhold til om det hadde vært benyttet en større spirokanal. Løsningen fungerte tilfredsstillende på befaringdagen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TO 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

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

Oppdragsnr.: 20932-2653

Befaringsdato: 23.05.2025

Side: 14 av 23

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

##### TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern.  
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



##### TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken og bad.

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Det anbefales å forbedre ventilasjonsløsningen i leiligheten for bedre luftutskifting. Videre vurdering av egnet løsning bør gjøres av ventilasjonsfagkyndig.

##### TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter fra Oso Hotwater, plassert i bod i kjeller.

Merk:

Begrenset tilkomst på befaringdagen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20932-2653

Befaringsdato: 23.05.2025

Side: 15 av 23

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for bereder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### 1 TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG  
Sikringssskap er plassert i fellesgang.  
Automatsikringer (jordfeilautomater).  
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringssskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A og 6 kurser på 16A.

Det elektriske anlegget ble sist oppdatert i 2023.

Opplysninger fra eier:

Hele det elektriske anlegget i leiligheten og tilhørende sikringssskap ble installert nytt med nye sikringer og jordfeilbryter og komfyrvakt. Det eneste som ikke ble lagt nytt er kurt inn til bad, der dette må gjøres hvis badet en gang skal pusses opp.

BELYSNING  
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING  
Elektrisk oppvarming.  
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

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

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

### Inntak og sikringssskap

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

### Generell kommentar

Oppdragsnr.: 20932-2653

Befaringsdato: 23.05.2025

Side: 16 av 23

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

Eier opplyser at det nylig ble utført kontroll av anlegget av Eviny, uten at det ble registrert avvik. Det henvises til kontrollrapport for nærmere opplysninger om det elektriske anlegget.

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

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

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

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

### 1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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

Oppdragsnr.: 20932-2653

Befaringsdato: 23.05.2025

Side: 17 av 23

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

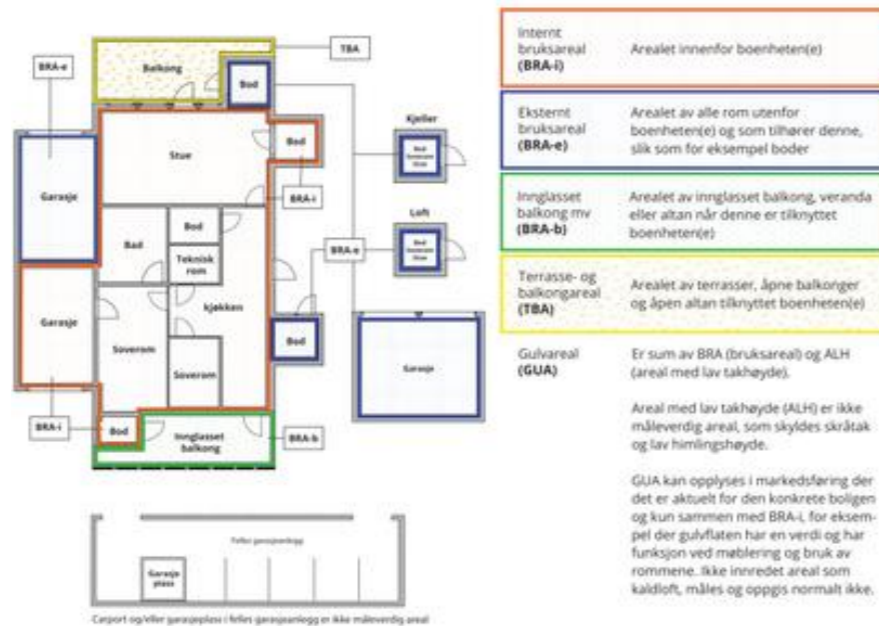
### Hva er måleverdig areal?

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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Oppdragsnr.: 20932-2653

Befaringsdato: 23.05.2025

Side: 18 av 23

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



### Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	39			39	
Kjeller		2		2	
<b>SUM</b>	<b>39</b>	<b>2</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré (3,5 m <sup>2</sup> ), Bad (3,5 m <sup>2</sup> ), Stue/kjøkken (16,4 m <sup>2</sup> ), Soverom (13,9 m <sup>2</sup> )		
Kjeller		Ekstern bod (2,3 m <sup>2</sup> )	

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

### Mer:

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

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

### TAKHØYDER

Ca. 2,44 meter målt i stue/kjøkken.

### GENERELT

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

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

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er hentet fra tidl. salgsoppgaver grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen, med spesifikt forbehold om avvik.

### Lovlighet

### Byggetegninger

Oppdragsnr.: 20932-2653

Befaringsdato: 23.05.2025

Side: 19 av 23

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* - Bygget er oppført etter eldre forskrifter og innfrir ikke dagens krav til branncelleinnndeling iht. byggtknisk forskrift.

**Nyere håndverkstjenester**

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklærings skjema.

**Krav for rom til varig opphold**

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet (i blokk)	39	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

**Befaring**

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

**Matrikkeldata**

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	352		3	88 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

**Adresse**

Lille Øvregaten 36 C

**Hjemmelshaver**

Husøy Simen

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Kilder og vedlegg

**Dokumenter**

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.05.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	23.05.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	23.05.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befarings	23.05.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Spørsmålsskjema på www.bangtakst.no	23.05.2025	Spørsmålsskjema med relevante spørsmål er besvart av eier på e-post.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av lyttertak 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.

Lille Øvregaten 36 C, 5018 BERGEN  
Gnr 166 - Bnr 352  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## 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.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 20932-2653

Befaringsdato: 23.05.2025

Side: 23 av 23

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NK2043>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

### Spørsmål til styreleder:

- Er det planer for borettslaget/ sameiet som kan medføre økt fellesgjeld og/ eller økte fellesutgifter?

Svar: Felleskostnadene ble nylig økt til 3741,- for denne enheten. Det er ikke planlagt økt fellesgjeld, men utgifter knyttet til de pågående oppussingene i kjelleren og østre vegg. Det er hentet inn pristilbud på kjelleren (spesifisert under), men ikke hentet tilbud for østre vegg, da denne prosessen er satt på vent til kjelleren er fikset.

- Er det noen fellesforpliktelser? Vask av trapper, dugnader etc.?

Svar: Sameiet står selv for vask av felles gang, rydding av boder og generelt vedlikehold av bygningsmasser og fellesområder. Vasking av fellesarealer skjer hver uke fordelt på de 6 leilighetene hver 6 uke.

- Er dere involvert i tvister av noe slag?

Svar: Sameiet er i skrivende stund involvert i to tvister. Den ene tvisten er mot Tryg Forsikring der sameiet har stilt krav til Tryg om som Tryg enda ikke har godtatt. Utgifter dokumentert i dette dokumentet er basert på worst case utfall, så utfallet av denne tvisten vil ikke føre til økte oppussingskostnader enn hva som allerede er dokumentert her.

Sameiet er også i en tvist mot eiere av spillvannsrør lengre oppe i smauget, der sameiet har stilt krav mot eiere av hus om dekning av skader påført Lille Øvregaten 36c i desember 2024. Økonomisk utfall av dette er likt som mot Tryg, da begge disse tvistene er for å dekke beløp for oppussing av kjelleren grunnet oversvømmelse desember 2024.

- Har laget mottatt nabovarsler som er relevante i dag?

Svar: Nei

- Er det noen uavklarte problemer/ skader på bygningsmassen?

Svar:

Sameiet har to saker som kan påvirke fremtidige utgifter:

1) Det har vært fuktinntrengning i hjørnet av bygget (hjørnet mellom nordre og østre vegg) som har ført til råte i en liten del av byggets østre vegg mot smauet. Sameiet har vært i kontakt med to firmaer som har utarbeidet en rapport og plan for utbedring av denne skaden.

Det har vært rotter i den østre veggen av huset, disse antas å komme gjennom åpninger som skyldes råteskaden som skal utbedres. Cyttox har blitt brukt som skadedyrfirma for å begrense tilstanden i denne veggen.

Sameiet har ansvaret for å utbedre overnevnte forhold med råte og rotter, og har vedtatt å innhente mer informasjon om hva som må gjøres med veggen og hvor mye dette vil koste. Her har man fått inn to rapporter som beskriver forskjellige løsningsstrategier og dermed også forskjellige priser. Det gjenstår fra sameiet sin side å vedta hvilken løsning man går for og hva prisen for dette vil bli. Sannsynlig total pris for sameiet vil mest sannsynlig ligge mellom 100 000 - 200 000 NOK.

2) Kjelleren fikk i desember 2024 en stor inntrengning av vann som har ødelagt den nederste

leiligheten i sameiet. Her har Trygg tatt på seg forsikringsansvar for å få leiligheten tilbake til den standen den var før salget. Utbedring av grunnårsak til oversvømmelsen dekkes ikke av Tryg. Siste rapporter fra Tryg viser at årsaken til vanninntrengningen mest sannsynlig er et brudd på spillvannsrør lengre oppe i smauet. Dette røret har i ettertid blitt utbedret av eiere av spillvannsrør. Dette er en sak som ikke har påvirket boforholdene i gjeldende leilighet.

Styreleder nevner at det av og til er fuktighet på betonggulvet i kjellerområdet mot sør i bygget. Dette skjer oftest bare i situasjoner med ekstreme nedbørsmengder. I perioder med store nedbørsmengder er det observert litt vanninntrengning gjennom grunnmuren i kjelleren inn på gulvet med bodene. Av denne årsak er det installert en avfukter som passer på at luftfuktigheten holder seg forsvarlig.

Det er hentet inn et tilbud om oppgradering av kjeller. Andelen til gjeldende leilighet er estimert til 109 566,-. Dette arbeidet er planlagt utført i første halvdel av 2026.

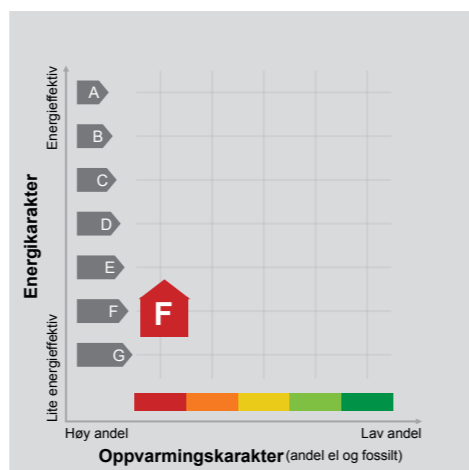
Bergen, 05.06.2026

Laksevåg, 04.05.2026



## ENERGIATTEST

Adresse	Lille Øvregaten 36C
Postnummer	5018
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	352
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139297296
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiatest-2025-130808
Dato	04.06.2025



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

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

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





### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Lelighet
<b>Byggeår:</b>	1898
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	39
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilrettelagt-energiattest>)

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

Ellers er energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 3: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### 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: 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 7: Reduser innnetemperaturen

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 14: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

#### 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 18: 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 19: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak utendørs

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

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

#### Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

# Vedtekter for Sameiet Lille øvregaten 36C

1. Navn og omfang
2. Formål
3. Salg, utleie ol.
4. Vedlikehold ol.
5. Husorden
6. Fellesutgifter
7. Mislighold og fravikelse
8. Ordinære sameiermøter
9. Ekstraordinære sameiermøter
10. Styret
11. Ugildhet (inhabilitet)
12. Sameiers rettslige råderett og forpliktelse
13. Diverse bestemmelser

Vedtatt av sameiermøte August 2023 med hjemmel i Lov om eierseksjoner.

## § 1. Navn og omfang

Sameiets navn skal være Sameiet Lille øvregaten 36C. Sameiets medlemmer består av eiere av seksjoner og ideelle andeler i gnr 166, bnr 532 i Bergen Kommune.

## § 2 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under sameiet.

## § 3 Salg, utleie ol.

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel. Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene og gjeldende husordensregler. Den nye sameiers eller brukers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til sameiets styre av selger evt. utleier.

## § 4. Vedlikehold o.l.

### § 4 a) Generelt

Hver seksjon skal bare brukes til det formål den er regulert til i henhold til delingsbegjæringen. Seksjonen kan ikke benyttes til virksomhet som er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Skader på eiendommen/fellesanlegg som skyldes seksjonseier, hans husstand, leietaker eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, plikter seksjonseieren omgående erstatte eller utbedre.

Seksjonseieren plikter holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig ved like. Tvil om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning avgjøres av styret.

Skader på bygningskonstruksjon, tekniske anlegg, og/eller 3. persons seksjon som skyldes seksjonseierens handlemåte, medfører at denne er ansvarlig for utbedring og således må bekoste utbedringen av alle skadene inklusiv følgeskadene.

Med handlemåte menes manglende/feil vedlikehold, bruk av seksjonen eller tekniske endringer. Dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for seksjonseierens regning.

Sameiets styre eller dets representant har adgang til å foreta inspeksjon og ettersyn av installasjoner og vedlikehold innen den enkelte bruksenhet.

Sameiets styre har ikke noe ansvar for og/eller plikt til å etterse at seksjonseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren plikter å melde fra til styret om skade på sameiets eiendom så fort han kjenner til eller burde kjent til skaden. Ved passivitet vil seksjonseieren kunne stilles til ansvar for de deler av en skade som ville vært unngått ved umiddelbar meddelelse. Kan skadeomfanget begrenses i tilliggende seksjoner, plikter seksjonseieren å varsle disse. Kravet om at seksjonseieren skal melde fra, er uavhengig av om skaden skyldes forhold som er innenfor hans vedlikeholdsansvar eller ikke.

Utvendige endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er godkjent av styret.

## § 4 b) Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter:

### Innvendig:

- Alle innvendige flater, dører og vinduer.

### Framsida og Baksida:

- Vedlikehold og - om nødvendig - utskifting av vinduene.
- Samtidig med vedlikehold av vinduene i trappeoppgang kan den enkelte seksjons vinduer bli vedlikeholdt utvendig for den enkelte sameiers regning.

**Følgende punkter skal sjekkes jevnlig av seksjonseier:**

- Vinduer skal sjekkes for fuktinntrengning
- Avløp i balkong i toppleiligheten

#### **Seksjonens tekniske anlegg:**

- Vann fra stoppekran t.o.m. sluk/overgang til betong. Med sluk forstås sluk og grenrør ut til vertikalt hovedavløp.
- Elektriske anlegg f.o.m. seksjonens hovedtavle/sikringssskap.
- Boder
- Alt omfattende vedlikehold som f.eks. utskifting av vinduer, tettesjikt på balkong, slitebelegg m.v. må ikke igangsettes uten etter styrets anvisning.

#### **Utbedring av skader:**

- Eventuelle følgeskader etter vedlikehold dekkes av sameiet med mindre sameieren ikke har fulgt foreskrevet fremgangsmåte ved utbedring eller på annen måte har opptrådt grovt uaktsomt.

### § 4 c) Sameiets vedlikeholdsansvar:

#### **Generelt**

- Sameiet er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.
- Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører husets bærende konstruksjoner.
- Gavlveggene, tak, drenering og avløp
- Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere, og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

### § 5. Husorden

Sameierne plikter følge husordensregler som er fastsatt av sameiermøtet. Alvorlige brudd på disse regler kan anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet, jfr. § 7. Sameierne er ansvarlige for at eventuelle leietakere også overholder husordensreglene.

### § 6. Fellesutgifter

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, f.eks. offentlige avgifter, vedlikeholdsutgifter, lønn til ansatte, godtgjørelse til styret og revisor, utgifter til fellesanlegg o.l. skal utlignes på sameierne etter deres andel i sameiet (sameiebrøken).

Egenandel ved forsikringstilfeller i den enkelte seksjon, som dekkes av sameiets forsikring, behandles som fellesutgift i henhold til første ledd, med mindre forsikringstilfellet skyldes uaktsomhet eller andre klanderverdige forhold hos sameier eller husstandens beboere. I slike tilfeller er sameieren selv ansvarlig for betale egenandelen.

På basis av et driftsbudsjett som sameiestyret utarbeider, fastsettes et månedlig beløp som sameierne plikter betale forskuddsvis. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser seg være utilstrekkelig til dekning av sameiets fellesutgifter.

Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter etc. anses som vesentlig mislighold, jfr. § 7. For bruken av fellesrommene i beboerdelen, og privat uttak av strøm fra fellesanlegg kan det fastsettes et gebyr som skal ta sikte på å dekke driftsutgiftene.

Til sikkerhet for sameiets krav overfor sameierne, har sameiet rett til å få tinglyst en panterett i hver seksjon med tilhørende rettigheter for et beløp tilsvarende seksjonens årlige fellesutgifter med prioritet uten opptrinnsrett etter det beløp sameierandelen og seksjonen er overdratt for. Styret er pliktig til å vike prioritet for belåning inntil lånetakst. I stedet for utstedelse av pantobligasjon, kan seksjonseier stille tilsvarende sikkerhet i form av godkjent bankgaranti.

### § 7. Mislighold og fravikelse

#### § 7 a) Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter Eierseksjonslovens § 16 a, jfr. vedtektenes pkt. 7 b. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

#### § 7 b) Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdsloven kap. 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig

med at det gis pålegg etter Eierseksjonslovens § 16, jfr. vedtektenes pkt. 7a, om salg. Begjæringen settes frem for namsretten. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter Eierseksjonslovens § 16, jfr. vedtektenes § 7 a om salg.

## § 8. Ordinære sameiermøter

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet, må sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

### Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskap.
3. Behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg av styre og revisor.
6. Fastsette styrehonorar.

I sameiermøte har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtektene.

### Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:

1. Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 30% av sameiets årlige fellesutgifter.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer ut.
3. Bestemmelse om at sameierne som generell regel må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
4. Vedtak om at kjøper av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for dette.
5. Fastsetting av nye vedtekter eller endring i gjeldende vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøte må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

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

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle 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.

## § 9. Ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 - høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

## § 10. Styret

Et styre har ansvar for den daglige ledelsen av sameiet. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av en representant fra hver seksjon i sameiet. Alle styremedlemmers funksjonstid vil være to år. Styrets leder velges for ett år.

Ingen kan nekte første gangs valg til styret. Styremedlemmer kan gjenvelges, men den enkelte kan frasi seg gjenvalg.

Styreleder innkaller til styremøter etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøter ledes av styreleder. Dersom han/hun har forfall, velger styret en møteleder. Styret fører protokoll som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret er vedtaksført når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

Styret har rett til ansette eller avskjedige funksjonærer og andre ansatte, gi instruks til dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret forplikter sette i verk vedtak gjort på sameiermøter. Større arbeid på fellesanlegget, må forelegges for sameiermøtet til godkjenning, forutsatt at arbeidene kan vente til et slikt møte blir holdt.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over sameiets drift, og at dette blir revidert av den revisor som blir valgt på sameiermøtet. Sameiet kan på årsbasis bestemme seg for å ikke få regnskap revidert av ekstern revisor siden sameiet ikke er pliktig til revisjon. Dette bestemmes på årsmøtet. Eventuelle nødvendige oppgaver for selvangivelsen sendes sameierne etter utgangen av januar - slik at de er den enkelte sameier i hende før fristen går ut.

Alle skriftlige meldinger fra styret til sameierne anses som mottatt når de er lagt i sameierens postkasse, utenfor døren om ikke sameieren har oppgitt annen adresse til styret, eller sendt til e-post adressen registrert på sameieren.

## § 11. Ugildhet (inhabilitet)

Ingen kan delta på noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må på samme måte avstå fra behandling eller avgjørelse av tilsvarende forhold.

## § 12. Sameiers rettslige råderett og forpliktelse

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, og andre sameiere har ikke forkjøps- eller løsningsrett. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin ideelle andel av eiendommen.

## § 13. Diverse bestemmelser

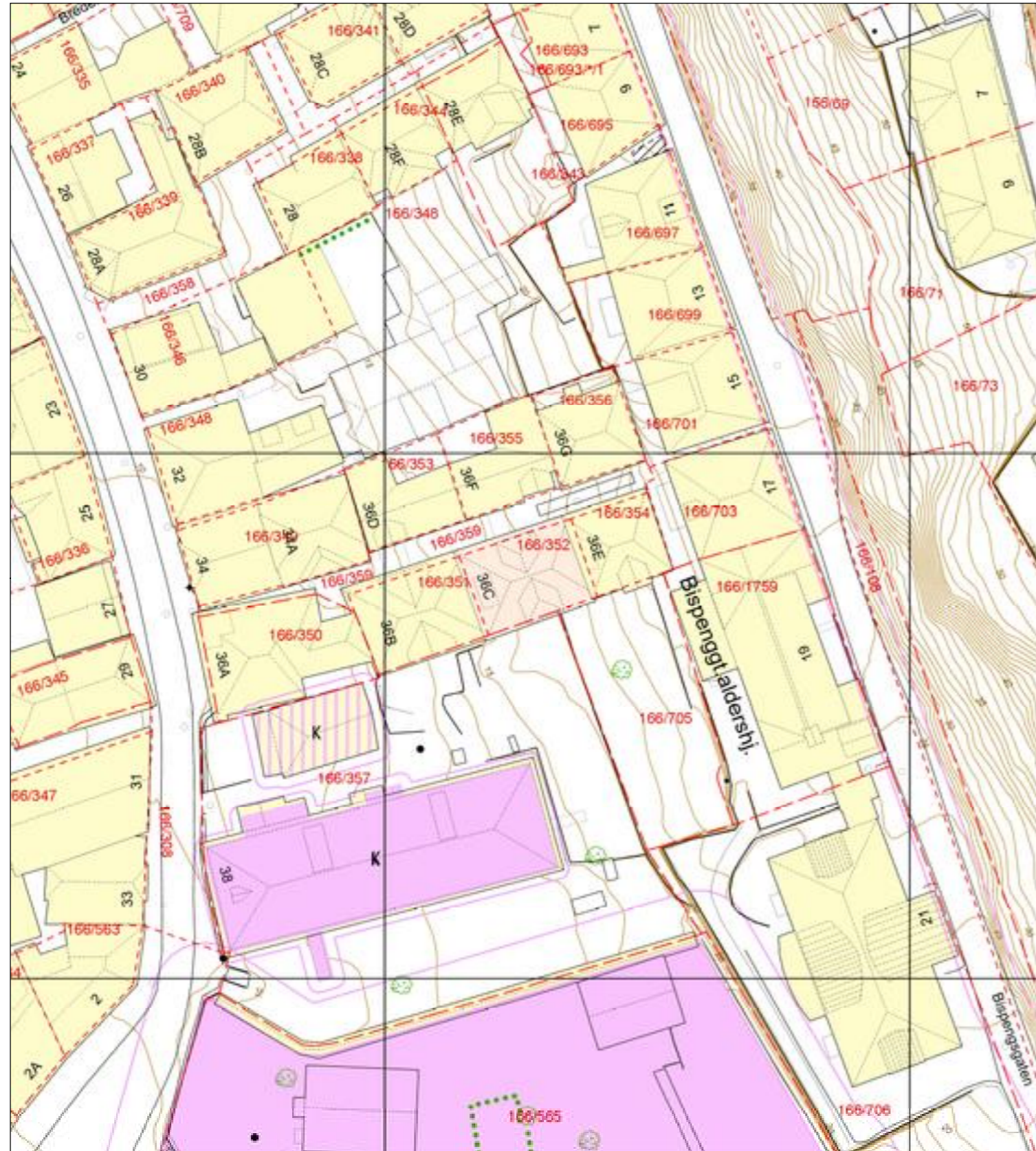
Disse vedtektene bygger på Lov om eierseksjoner av 4 mars 1983 og på Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31 og er bindende for alle sameiere og deres rettsetterfølgere.



# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 27.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/352/0/3  
Adresse: Lille Øvregaten 36C, 5018 BERGEN



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- ▨ Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- Innmålt Tre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- ⚡ EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker



# 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 boligjakt 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 henvendelse. 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

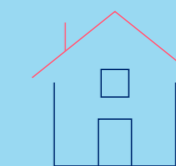
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

# 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 Eiendomsmegling 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 nettannonsen, 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:

Lille Øvregaten 36C, 5018 BERGEN. Gnr. 166, bnr. 352, snr. 3 i Sameiet Lille Øvregate 36 C, oppdragsnr.: 1120260075  
Megler: Marius Giskeødegård, mobil: 95110340, e-post: mgi@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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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](https://proaktiv.no)



**Marius Giskeødegård**

Eiendomsmegler / Partner

951 10 340

[mgi@proaktiv.no](mailto:mgi@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Bergen Sentrum**

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, [proaktiv.bergen@proaktiv.no](mailto:proaktiv.bergen@proaktiv.no)