

PROAKTIV



DANCKERT KROHNS GT. 3



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

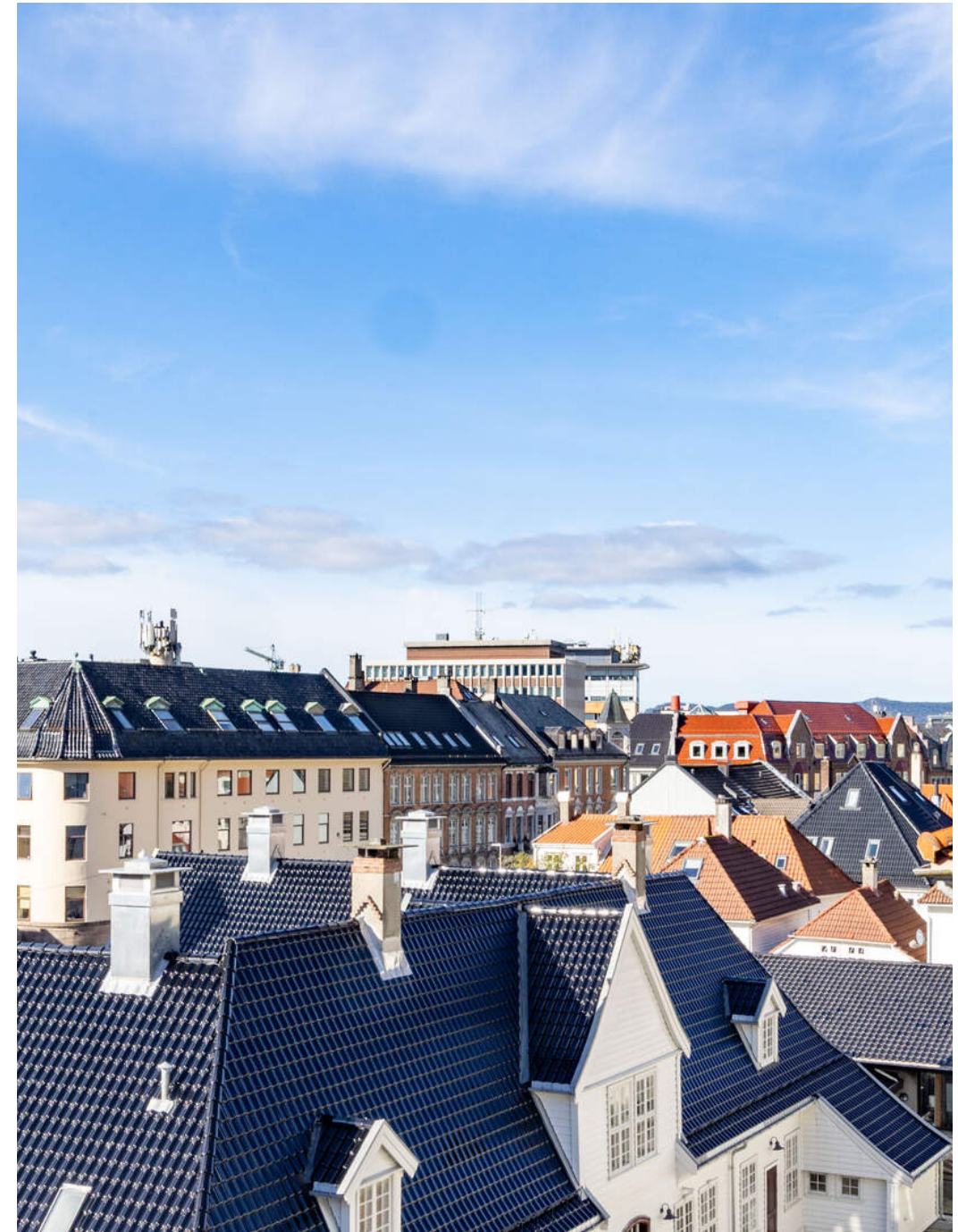
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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

En leilighet for den bevisste. Stilren, delikat og gjennomført 3 roms med 2 uteplasser. Bo tilbaketrukket og urbant.
Alt hva du behager er like ved.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Danckert Krohns gate 3, 5018 BERGEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 166, bnr. 811, snr. 4 i Sameiet Danckert Krohns gate 3

Prisantydning: 6.800.000,-

Omkostninger: 184.650,-

Totalpris: 6.984.650,-

Kommunale avgifter: 11.665,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1900 / 2004

Rom/soverom: 3/2

BRA: 81 m²

BRA-i: 76 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering skjer etter områdets til enhver tid gjeldende bestemmelser.

Tomt: 142.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.058,-

Felleskostnader inkl.: Løpende driftsutgifter og felles forsikring av bygningsmassen.

Energimerke: Energiklasse: Oransje C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
13	26	50	52
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
60	61	81	88
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring	Vedtekter
97	104		
Basiskart	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Som boligkjøper førstegang opplevde jeg Kjersti som avbalansert og fornuftig. Imøtekommende og ekte.»

Hun fikk til visning selvom hun selv ikke kunne. Hun var heller ikke masete i dialogen. Jeg synes hun var profesjonell og serviceinnstilt uten å prakke på meg noen ting som helst.

Cecilia Maria Rockwell

«Megler meget profesjonell og raskt salg.»

Anne Grete Ramm Salbu

«Vi opplevde det veldig positivt og trygt å kjøpe bolig gjennom proaktiv.»

Kommunikasjonen var god, hyggelige meglere og en ryddig handel. Anbefales!

Elise Mjelstad

«Veldig ryddige. Gode til å forklare salgsprosessen.»

Kom med gode råd for hvordan en skulle forberede leiligheten for salg.

Tord Avsnes Sæle

«Oversiktlig og ryddig prosess.»

Hallgeir Hausken

«Kjersti var meget profesjonell og effektiv i kommunikasjonen.»

I vår situasjon trengte vi noen som var rolig og behersket, og som var ærlig om hva som lå foran oss. Dette klarte Kjersti utmerket og dette var en av grunnene til at vi valgte ProAktiv og Kjersti. Det var en stor bonus at Kjersti oppnådde prisen (+ litt til :) vi hadde blitt forespeilet på forhånd!

Arne Bergland Elvevoll

«Jeg anbefaler Kjersti som megler på det varmeste. Hun er serviceinnstilt og faglig dyktig. Gjennom hele prosessen ble jeg fulgt godt opp.»

Hun kjenner markedet utrolig godt noe som kom tydelig frem under korona-tiltakene der hun var tilpasningsdyktig, hadde stå-på-vilje og kom med gode faglige råd i en tid med mye usikkerhet. Kjersti sørget for en trygg og god handel.

Cathrin Ness Fløgstad

«Vi har brukt Proaktiv tidligere i forbindelse med salg av bolig, så valg av megler var enkelt for vår del.»

Kjersti T. Dyre solgte bolig for oss i 2013 med veldig godt resultat. Derfor valgte vi å bruke Proaktiv og Kjersti T. Dyre denne gangen også. Vi vet at hun er en seriøs, ærlig og grundig megler som alltid gjør sitt ytterste for at kunden skal bli fornøyd. Vi vet at Kjersti er en "supermegler", men vi liker å omtale Kjersti som verdens beste megler.

Liv Songstad v/Sigbjørn Songstad

«Veldig god kundeoppfølging!»

Anna-Katharia Buck

«Etter å ha prøvd en annen megler først, var det utrolig bra å komme til Proaktiv.»

Hele prosessen ble profesjonell på en annen måte. Alt fra bilder, salgsoppgave og håndtering av potensielle kjøpere ble mye bedre. Jeg ble også ivaretatt på en profesjonell og god måte i gjennom hele prosessen. Kan anbefale Proaktiv på det varmeste

Elin Tallaksen

”

"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 / Eiendomsmegler
MNEF: **Kjersti Tunestveit Dyre**



Kjersti Tunestveit Dyre
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 48 08 13 59
E-post: ktd@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

For meg handler eiendomsmegling om kjemi, tillitt og hardt, målrettet arbeid. Det handler også om å ha kontroll på alle ledd av en kjøp- og salgsprosess, fra A-Å. Som et resultat av en optimal prosess har jeg hundrevis av fornøyde kjøpere og selgere som anbefaler meg videre og er gode ambassadører for meg.

Gjennom mine 20 år som megler har jeg erfart at faglig tyngde, engasjement og lidenskap for faget mitt fører til trygge kjøp- og salgsprosesser for mine kunder.

Når jeg får tillitten til å forvalt din største formue har jeg stor respekt for dette og vil gjøre mitt aller ytterste for å berike deg både økonomisk og mellommenneskelig.

En leilighet for den bevisste. Stilren, delikat og gjennomført 3 roms med 2 uteplasser. Bo tilbaketrukket og urbant. Alt hva du behager er like ved.

Her får du det beste av to verdener, rolig og tilbaketrukket, samtidig med sentrum like rundt hjørnet. Dette er leiligheten for deg som ønsker å bruke tiden på livet og ikke på oppussing.

Leiligheten er betraktelig påkostet med en gjennomført stil der materialvalg, farger og detaljer spiller elegant sammen. To herlige uteplasser gir deg muligheten til å følge solen, trekke frisk luft eller bare ha en rolig stund midt i byen.

Beliggenheten er vanskelig å slå om man ønsker å bo urbant. Kort vei til det meste du måtte behage av kulturliv, spisesteder, studiesteder, pulserende byliv og offentlig

kommunikasjon som Bybanen, buss og tog.

En leilighet for deg som ønsker noe mer enn bare en adresse. Ett hjem med stil.

Ett hjem med kvalitet. Bo sentralt, smakfullt og akkurat passe tilbaketrukket.

Partnrer / Eiendomsmegler MNEF
Kjersti Tunestveit Dyre

«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

Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert område av Bergen sentrum. Her bor man i rolige omgivelser, samtidig som byens omfattende utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud, studiesteder og servicetjenester ligger innenfor kort gangavstand. Marken og Kong Oscars gate byr på et variert utvalg av hyggelige kaféer, restauranter og servicetilbud. Videre er det kort vei til Bergen Storsenter, Xhibition, Galleriet, Torgallmenningen og øvrige sentrumsgater. Dagligvarehandel kan enkelt gjøres i nærområdet, og Bergen Storsenter har et bredt utvalg av butikker og tjenester.

Bademuligheter en varm sommerdag har man også fra nybygget brygge ved Store Lungegårds vann og en deilig strand ved BI på Nygårdstangen. Innendørs bademuligheter har man også på flotte og nybygde Ado Arena på Nygårdstangen. Her er det



OFFENTLIG TRANSPORT

	Kong Oscars gate Linje 5, 6, 11, 16E	2 min 0.1 km
	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	4 min 0.3 km
	Nonneseter Linje 1, 2	4 min 0.3 km
	Bergen Flesland	21 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Marken	3 min
Coop Prix Marken Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km

VARER/TJENESTER

	Bergen Storsenter	6 min
	Apotek 1 Bergen Storsenter	6 min

SPORT

	Bergen katedralskole Aktivitetshall	4 min 0.3 km
	Amalie Skram VGS flerbrukshall Aktivitetshall	11 min 1 km
	Barry's Bergen	7 min
	Sammen City	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

	Grand Hotel Terminus	4 min
	Bergen Katedralskole - Vestland Fylk...	6 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



etablert en ny park for redningsplass ved Nygårdstangen godsterminal. Dette tiltaket inkluderer også plantekasser langs gjerdet til godsterminalen som om en del av oppgraderingen av området. Transportområdet planlegges å farvandles til et område med mer "grønne tiltak" og menneskelig skala, inkludert planer for en ny byarena. I planene for Nygårdstangen inngår det å gjennåpne bekker og vassdrag som i dag går i rør under bakken, for å skape en mer sammenhengende blågrønn struktur i bydelen.

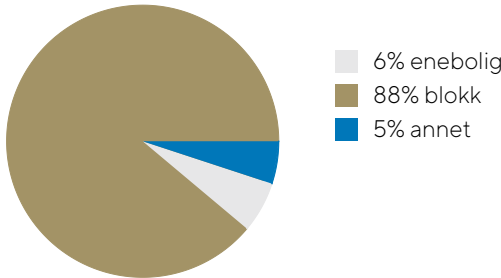
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bymiljøetaten bygger ny bystrand og park ved Lungegårdsvannet. Strandskanten er ca 700 meter lang. Kommunens mål er å gjøre dette området til en strandpark som alle kan bruke. Parken skal få en belyst kyststi, og det vil plantes trær og busker slik at selve parken opparbeides. Helt i nord, ved AdO, skal det komme en sandstrand. Det vil legges til rette for bading, med universelt utformet baderampe. Parken blir åpen mot AdO-plassen med et oppholdsområde med bord og benker. I tilknytning til badeområdet blir det en stor åpen gressflate for aktivitet. Bymiljøetaten har som mål at stranden kan tas i bruk i 2027.

Nærmeste bybanestopp er plassert i sentrum, rett ved togstasjonen. Bybanen tar deg effektivt til Kronstad, Fyllingsdalen, Nesttun, Lagunen og Flesland blant annet. Busstasjonen og togstasjonen er også plassert like ved.

For den tur- og friluftinteresserte er det kort vei til Skansen, Fjellveien og turstiene videre mot Fløyen. Store Lungegårds vann og Nygårdsparken kan også nås til fots på omkring ti minutter. Beliggenheten kombinerer dermed en urban hverdag med gode rekreasjonsmuligheter.

BOLIGMASSE



Gaten går fra Kong Oscars gate mot St. Jørgens gate og har gangforbindelse videre mot Skivebakken. Gaten er oppkalt etter kjøpmann og hoffagent Danckert Danckertsen Krohn.

Bebyggelse

Eiendommen ligger i et etablert og sentrumsnært område preget av klassisk bergensk bygårdsbebyggelse. Nærområdet består hovedsakelig av leilighetsbygg og bygårder fra ulike tidsepoker, supplert med enkelte næringslokaler, kontorer og offentlige bygg. Bebyggelsen har et urbant og tradisjonsrikt preg, med korte avstander mellom boligene og byens servicetilbud. Bygningen i Danckert Krohns gate 3 ble opprinnelig oppført omkring år 1900. Eiendommen gjennomgikk en omfattende ombygging og modernisering omkring 2003–2004, og ble i den forbindelse seksjonert og innredet med leiligheter. Bygget fremstår derfor som en kombinasjon av eldre bygningsmasse og konstruksjoner fra ombygningsperioden. Fasaden mot gaten har i stor grad beholdt et klassisk uttrykk

SKOLER

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	16 min 1.2 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	21 min 1.7 km
Danielsen Intensivgymnas	3 min
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km

BARNEHAGER

Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	1 min 0.1 km
Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Eventus Nøstebukten barnehage	9 min



som harmonerer godt med den omkringliggende sentrumsbebyggelsen. Ytterveggene er utført i mur og betong, mens bygningen har mansardtak tekket med skifer. Fasaden mot bakgården fremstår med nyere konstruksjoner fra moderniseringen.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен 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.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere skoler i nærområdet. Danielsen ungdomsskole ligger kun få minutters gange fra boligen, mens Christi Krybbe skoler, som dekker 1.–7. trinn, ligger omtrent 8–10 minutters gange unna. St. Paul skole, som har tilbud fra 1.–10. trinn, og Krohnengen skole er også tilgjengelige i nærområdet. For eldre elever ligger blant annet Bergen Katedralskole og Danielsen videregående skole i Kong Oscars gate. For den tur- og friluftinteresserte er det kort vei til Skansen, Fjellveien og turstiene videre mot Fløyen og byfjellene. Her finnes flotte muligheter for både korte spaserturer, løpeturer og lengre fjellturer. Fløibanens nedre stasjon ligger også innenfor gangavstand.



Ved Store Lungegårdsvann, omtrent ti minutters gange fra eiendommen, er det opparbeidede gang- og sykkelveier. I samme område ligger AdO arena, med svømmebasseng, stupeanlegg og aktivitetstilbud for ulike aldersgrupper. Nygårdsparken byr på store grøntarealer, lekeplasser og fine rekreasjonsmuligheter. Bergen sentrum har ellers et omfattende kultur- og fritidstilbud. Innenfor gangavstand finner man blant annet Bergen Offentlige Bibliotek, Grieghallen, Kode kunstmuseer, kino, treningssentre, Fløyen og et variert utvalg av restauranter, kaféer og kulturarenaer.

Offentlig Kommunikasjon

Leiligheten har svært gode kollektivforbindelser. Nærmeste bussholdeplass er Kong Oscars gate, som ligger omtrent 100 meter fra boligen – ca. 1–2 minutters gange. Holdeplassen betjenes av flere busslinjer med gode forbindelser til Bergen sentrum, Haukeland, Årstad og øvrige deler av byen. Det er også kort gangavstand til Bybanens holdeplass ved Nonneseter, samt Bergen busstasjon og Bergen jernbanestasjon. Herfra er det hyppige avganger til store deler av Bergen og omegn, herunder Fyllingsdalen, Nesttun, Lagunen og Bergen lufthavn Flesland.

Jernbanestasjonen gir blant annet forbindelser mot Arna, Voss og Oslo.

Den sentrale beliggenheten og det omfattende kollektivtilbudet gjør det enkelt å komme seg rundt uten bil. Rutetilbud og traséer kan endres, og interessenter anbefales å undersøke oppdaterte reisealternativer hos Skyss.

VELKOMMEN TIL DANCKERT KROHNS GATE 3

Parkering

Parkering skjer etter områdets til enhver tid gjeldende bestemmelser. Det er opplyst om beboerparkering i gaten. Kjøpere anbefales å undersøke vilkår, tilgjengelighet og gjeldende sone direkte med Bergen kommune. Folkeregistrerte beboere i en boligsone kan søke om parkeringstillatelse dersom kommunens vilkår er oppfylt.

Tomtestørrelse

142,30 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger på felles tomt som disponeres av sameiets seksjonseiere i fellesskap. Tomten består hovedsakelig av bygningens fotavtrykk og en tilhørende bakplass. Adkomst til eiendommen skjer direkte fra offentlig kommunal vei.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten for Danckert Krohns gate 3 snr. 4 er utarbeidet i henhold til gjeldende bransjestandard og forskrift til avhendingslova, med vurdering av bygningsdeler etter tilstandsgrader (TG) fra 0 til 3. TG0 og TG1 indikerer ingen eller kun mindre avvik, mens TG2 og TG3 benyttes for vesentlige eller alvorlige avvik som kan kreve tiltak. For denne leiligheten er hoveddelen av bygningsdelene vurdert til TG1, hvilket innebærer at de fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende forventet funksjon ut fra alder og bruk. Dette gjelder blant annet overflater, kjøkken, bad og

tekniske installasjoner som vannrør (Pex rør-i-rør), elektrisk anlegg (automatsikringer og jordfeilbryter) og balansert ventilasjon. Det er ikke registrert bygningsdeler med TG3, hvilket tilsier at det ikke foreligger alvorlige eller akutte feil med behov for umiddelbar utbedring. Enkelte bygningsdeler har fått TG2, som indikerer vesentlige avvik eller slitasje med behov for tiltak på sikt. Dette gjelder: Vinduer: Det er registrert slitasje på trevirket og råte i glasslist på ett vindu med balkongdør stue/kjøkken. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting. Dører: Noe slitasje på trevirket på terrassedør, med tilsvarende vurdering som for vinduer. Altan og balkong: Værslitt og oppsprukket trevirke/trepener, med fare for utvikling av fukt/råteskader. Vedlikehold anbefales. Bad: Det er påvist ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen, samt tildekket dreneringshull fra sistene. Dette kan medføre risiko for fuktskader og bør utbedres. Vaskerom: Manglende fall til sluk, hvilket kan gi redusert funksjonalitet og økt risiko for vannskader. Anbefalt bruk av dusjkabinett og vurdering av ombygging ved eventuell renovering. Kjøkken: Kun kullfilterventilator, uten mekanisk avtrekk fra kokesonen. Dette kan påvirke luftkvaliteten negativt over tid. Vannledninger: Rørskap av eldre type uten tett bunn, hvilket gir risiko for fukt ved eventuell lekkasje. Utbedring anbefales. Det er ikke identifisert bygningsdeler med TG3, og det er heller ikke påvist forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet ut over det som er nevnt over. Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger, og det tas forbehold om skjulte feil eller mangler som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep. Oppsummert viser rapporten at leiligheten har en gjennomgående tilfredsstillende teknisk tilstand, med enkelte punkter hvor det



GENERØS TAKHØYDE

Gir en deilig atmosfære i stuen og kjøkkenet!





må påregnes vedlikehold eller oppgraderinger på sikt, men ingen alvorlige eller akutte mangler. Vurderingene er gjort ut fra byggets alder, utførte moderniseringer og dagens forskriftskrav.

Bygningssakskyndig

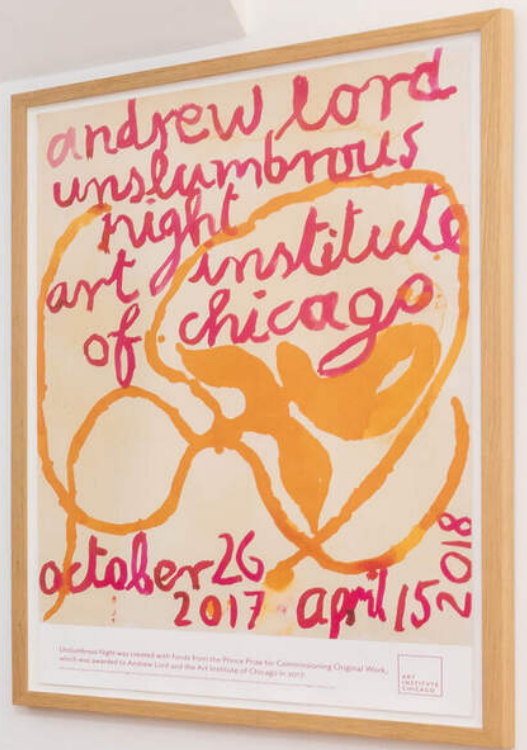
Kristoffer Bjerk Hansen (befaringsdato: Tirsdag, 7. april 2026)

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte boligen i 2018 og har benyttet den ved pendling til og fra Bergen. Selger opplyser om full oppussing av våtrom i 2018, utført av Birger Blom. Firmaet byttet også rør i forbindelse med oppussingen. Samme år ble det etablert helt nytt elektrisk opplegg av Rutnedal. Taket ble skiftet i 2024 av Takdekker Frantzen. Arbeidene opplyses å være utført av faglærte, og selger opplyser å ha dokumentasjon.

Det har tidligere vært vanninntrenging i kjellerbod etter et kraftig uvær. Selger opplyser også om tidligere fukt-/vannproblemer i kjelleren. Forholdene opplyses å være utbedret. Det har vært rotter i fellesområdene, og det er opplyst om en avtale med Rentokil.

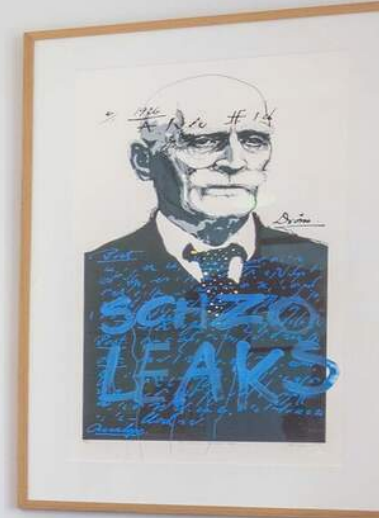
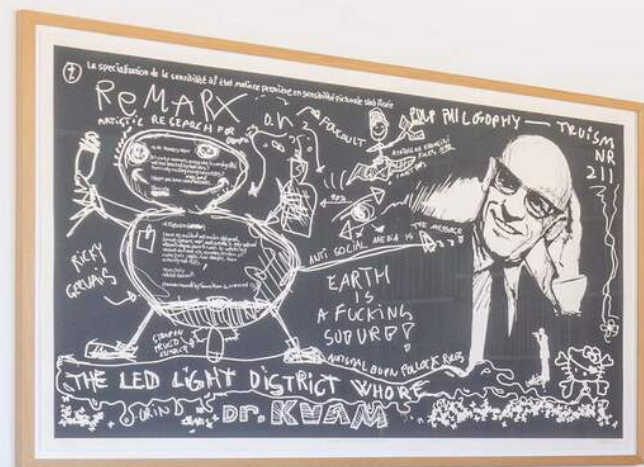
Selger har stengt for ildstedet og opplyser at det kan åpnes igjen og settes inn peis. Selger kjenner ikke til at det er utført radonmåling. For ytterligere opplysninger vises det til selgers egenerklæring.





STUE OG KJØKKEN I
SKJØNN FORENING







LA OSS TA EN TITT PÅ FAKTA OM BOLIGEN

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré/gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad og separat vaskerom.

Fra hovedsoverommet er det utgang til en sørøstvendt altan på 8,9 m². Fra stue- og kjøkkenområdet er det utgang til en nordvestvendt balkong på 1,7 m².

Leiligheten disponerer i tillegg en ekstern bod i underetasjen på 5,3 m².

Arealfordelingen er opplyst til:

Entré/gang: ca. 8,5 m²

Stue/kjøkken: ca. 35,1 m²

Hovedsoverom: ca. 13,6 m²

Soverom 2: ca. 7 m²

Bad: ca. 5,8 m²

Vaskerom: ca. 2,9 m²

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

3. etasje

BRA-i: 76 kvm

Total BRA: 76 kvm

Terrasse- og balkongareal:

3. etasje: 11 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.

Standard

Leiligheten ble oppgradert i 2018 og fremstår med en moderne og tiltalende standard. Det er parkett på gulvene i entré, stue/kjøkken og begge soverommene, mens vegger og himlinger hovedsakelig har malte overflater. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen utgjør boligens naturlige samlingspunkt. Kjøkkenet har en stilren innredning med slette fronter, benkeplate i stein og underlimt komposittvask. Integrerte hvitevarer gir kjøkkenet et helhetlig uttrykk. Kjøkkenet er levert av den Danske kvalitetsleverandøren Unoform og er svært delikat og rikt utstyrt med skap, skuffer og benkeplass. Kjøleskuffer fra Kitchenaid, er praktisk og man slipper et ruvende kjøleskap.

Badet er flislagt og innredet med servantmøbel og speil, vegghengt toalett og dusjhjørne. Innfelte spotter i himlingen sørger for god belysning. Boligen har i tillegg et praktisk, separat vaskerom med utslagsvask, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin, samt plass til tørketrommel. Leiligheten har balansert ventilasjon og det er opplyst om gulvvarme i stue/kjøkken og på badet. Innvendige dører har slette, formpressede dørblad, og det er skyvedør mellom badet og vaskerommet.



Et drømmekjøkken om du spør meg! Levert av den Danske kvalitetsprodusenten Unoform. Integrerte hvitevarer medfølger.



Oppvarming

Gulvvarme i stue/kjøkken og bad.

Energimerke

Oransje C

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se 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.

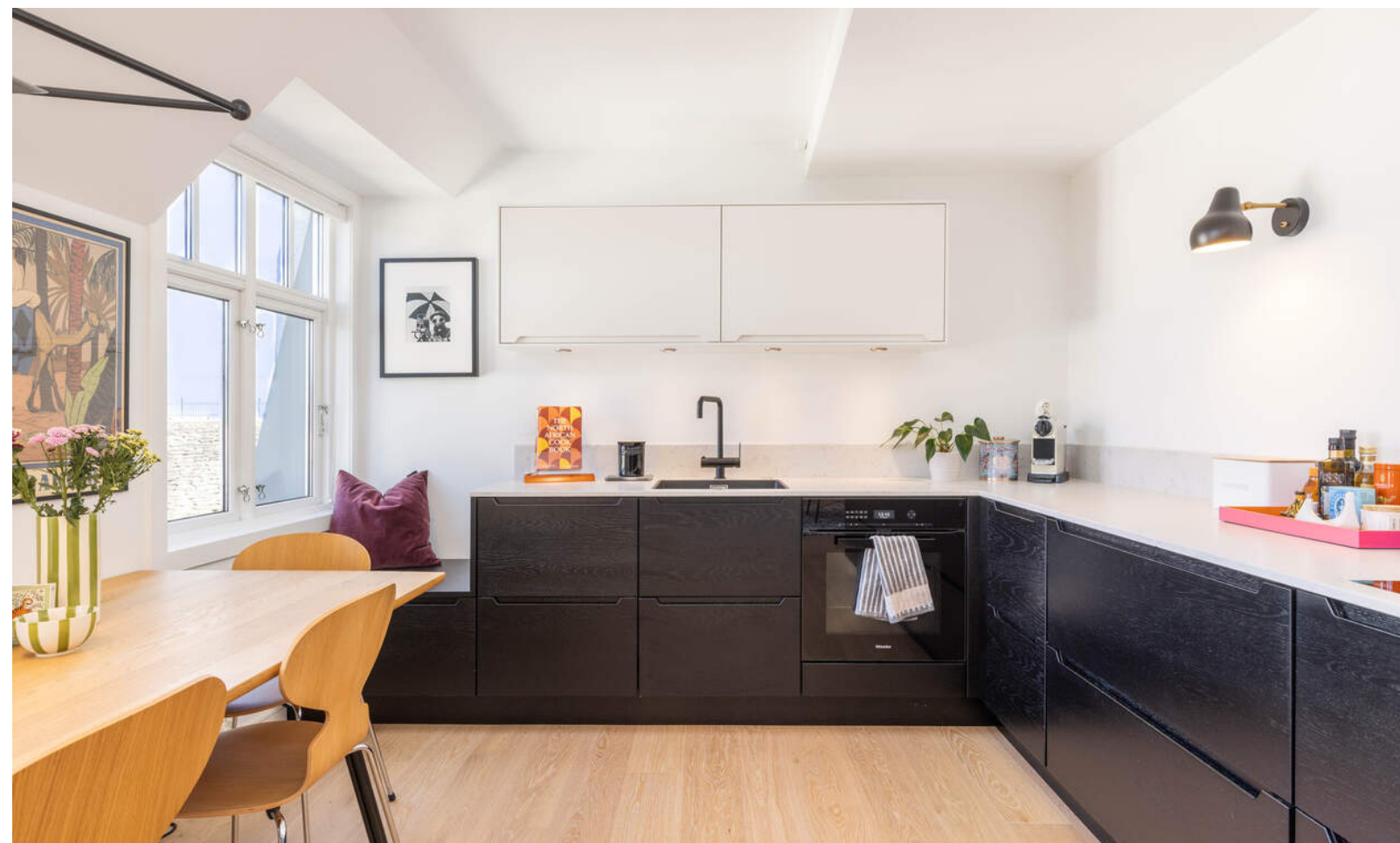
Hvitevarer

Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp med ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskuffer.



DET VIKTIGE ROMMET

Kjøkkenet er rikt utstyrt med skuffer, skap og benkeplass som burde tilfredstille hobbykockens krav til funksjonalitet. Integrerte hvitevarer som stekeovn med nedfelt ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og 2 kjøleskuffer følger handelen.





HOVEDSOVEROM

Romslig garderobe og utgang til overbygget altan





SOV GODT I DITT NYE HJEM

Begge soverommene har beliggenhet mot bakgård sørger for svale soverom når man kryper til køys om kvelden.



NYT MORGENKAFFEN



SOVEROM NR. 2



BAD OG VASKEROM

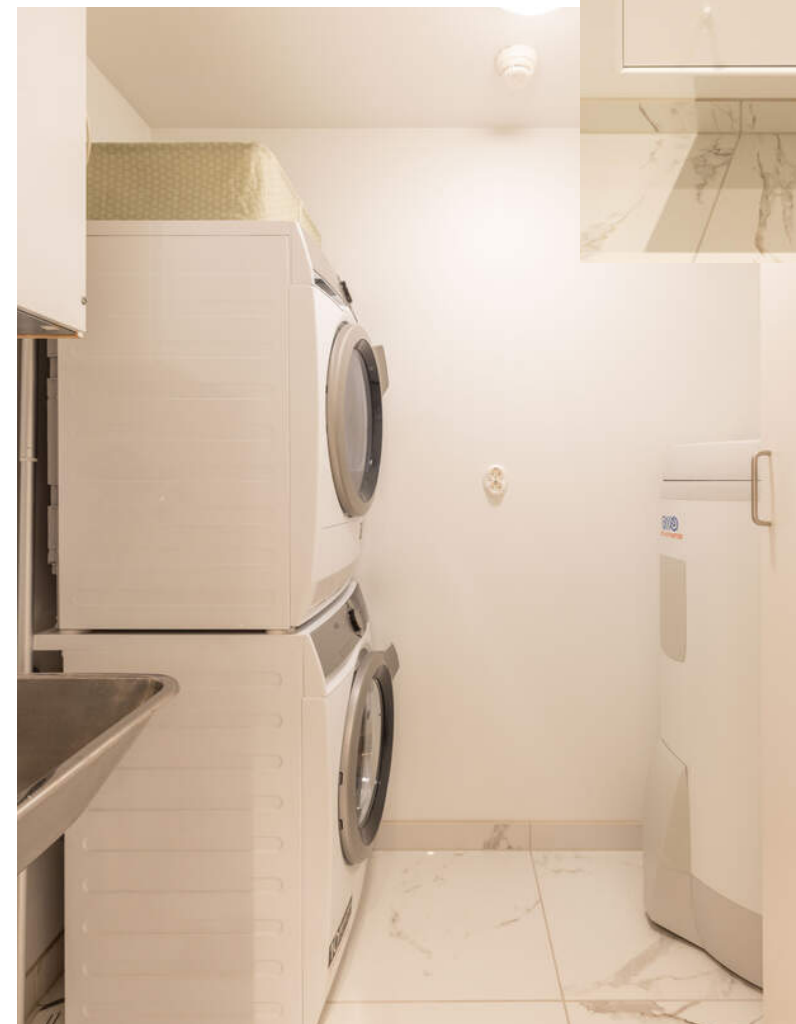


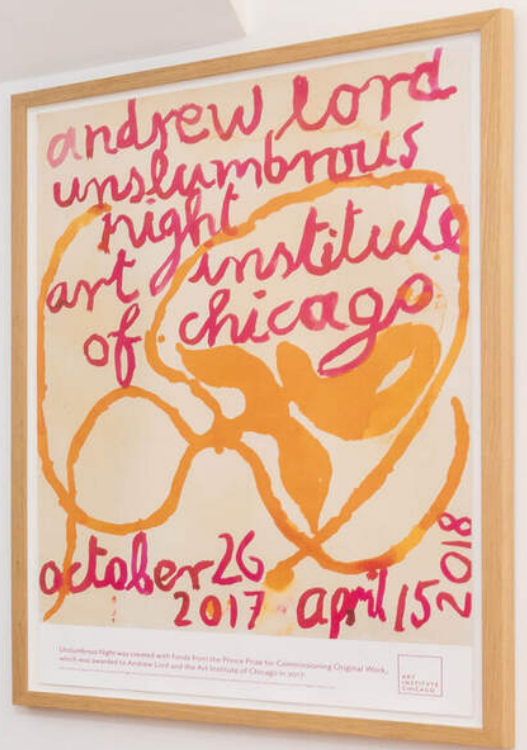




DELIKAT ER ORDET

man trygt kan bruke om badet og tilhørende vaskerom. Lekre fliser på gulv og malte flater på vegg, med naturlig unntak av dusjsone. Rikelig med plass for oppbevaring i skuffer og skap.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

142,30 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger på felles tomt som disponeres av sameiets seksjonseiere i fellesskap. Tomten består hovedsakelig av bygningens fotavtrykk og en tilhørende bakplass. Adkomst til eiendommen skjer direkte fra offentlig kommunal vei.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Kristian Skaaraas

Om sameiet

Styreleder opplyser følgende:

Sameiet har nylig oppgradert brannvarslingsanlegget, men det dagens brannlys oppfyller ikke krav til lysstyrke så det kan være aktuelt å bytte ut disse. Dette vil det tas stilling til i løpet av i løpet av 2027, da antageligvis etter overtagelse. Kostnaden knyttet til dette vil avhenge litt av ulike faktorer, mellom annet i hvilken dagens lyspunkt kan gjenbrukes. Mitt beste anslag på kostnaden knyttet til dette er 30-45 000 basert på den dialogen vi har hatt med aktuelle leverandører og noe av dette vil nok måtte påregnes dekkes gjennom en ekstrabetaling som igjen vil deles mellom de 5 seksjonene i sameiet. Vi har økt nivå på forsikringer noe gjennom året så det må påregnes at husleien økes "noe". Har ikke tatt stilling til dette konkret, men for å dekke økt forsikring og den generelle prisstigningen så blir det fort en øking på 10-20%.

Felleskostnader pr. mnd

1.058,-

Felleskostnader inkluderer

Løpende driftsutgifter og felles forsikring av bygningsmassen.

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 rådighetsbegrensninger. 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, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. 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. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringsselskap Sparebank 1
Polisenummer 2187176

Formuesverdi primær

1.291.225,- for 2024 opplyst av SkattVest.

Formuesverdi sekundær

5.164.899,- for 2024 opplyst av SkattVest.

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

11.665,- for 2026

Eiendomsskatt

7.450,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Kjerneinformasjon

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse

Styreleder opplyser følgende:

Sameiet har nylig oppgradert brannvarslingsanlegget, men det dagens brannlys oppfyller ikke krav til lysstyrke så det kan være aktuelt å bytte ut disse. Dette vil det tas stilling til i løpet av i løpet av 2027, da antageligvis etter overtagelse. Kostnaden knyttet til dette vil avhenge litt av ulike faktorer, mellom annet i hvilken dagens lyspunkt kan gjenbrukes. Mitt beste anslag på kostnaden knyttet til dette er 30-45 000 basert på den dialogen vi har hatt med aktuelle leverandører og noe av dette vil nok måtte påregnes dekkes gjennom en ekstrabetaling som igjen vil deles mellom de 5 seksjonene i sameiet.

Vi har økt nivå på forsikringer noe gjennom året så det må påregnes at husleien økes "noe". Har ikke tatt stilling til dette konkret, men for å dekke økt forsikring og den generelle prisstigningen så blir det fort en øking på 10-20%.

Vedr. byggetegninger så er det gjort følgende endringer: Vegg og dør fra hall til soverom nr. 2 er flyttet slik at hall er blitt noe større enn opprinnelig. Dør og vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Belysning/inventar: Selger tar med seg lampene med unntak av taklampene og lampene over kjøkkenbenk. Hun tar også med seg fastmontert inventar som hylleseksjonen i stuen og knaggrekke på soverom nr. 2.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

- Det foreligger ferdigattest fra Bergen kommune datert 22.04.2004 for Danckert Krohns gate 3, gnr. 166, bnr. 811, i byggesak 200105211. Tiltakets art er i attesten angitt som «Riving - blokk/bygård/terrassehus». - Det ble gitt tillatelse til ombygging av eksisterende bolighus 07.05.2001. Vedtaket omtaler ny boenhet i 4. etasje, med vilkår om forhåndstilsagn for tilknytning til offentlig ledningsnett før

innredningsarbeidene kunne igangsettes.
- Det ble gitt rammetillatelse 15.07.2002 til riving av fasaden mot gaten, med krav om gjenoppbygging/rekonstruksjon. Nye fasadeelementer skulle utføres som tro kopier med hensyn til materialer, detaljer og dimensjoner, og flest mulig opprinnelige vinduer skulle restaureres.
- Det foreligger igangsettingstillatelser datert 10.02.2003 og 25.02.2003 for riving, herunder riving av fasade.
- Det ble gitt endringstillatelse på vilkår 27.01.2004 for fasadeendringer, endringer av planløsninger og ny boenhet i kjeller.
- I vedtak datert 18.03.2004 ble ansvarsrettene for brannteknisk prosjektering og kontroll endret.
Endringsarbeidene godkjent 27.01.2004 ble samtidig tillatt igangsatt.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
2004/15043-1/106 06.05.2004 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 835/3512
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 5

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
PlanID Plantype Plannavn Saksnr Ikrafttrådt
4625000 32 BERGENHUS. KVARTALSPAN FOR MARKEN K 11 05.02.1982.

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

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivele Områdenavn Dekningsgrad
65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål

Byfortettingssone BY1 100,0 %.

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad
65270000 KpAngittHensynSone H570_2 Hospitalengen 100,0 %
65270000 KpAngittHensynSone H570_7 Historisk sentrum 100,0 %.

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen:
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad
65270000 KpBåndleggingSone H730_1 Båndlagt etter lov om kulturminner 100,0 %.

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad
65270000 KpFareSone H390_3 Brannsmitte 100,0 %
65270000 KpFareSone H390_2 Luftkvalitet - gul sone 100,0 %.

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

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

Arealformål i kommunedelplan:
PlanID Arealstatus Arealformål Dekningsgrad
15780000 1 - Nåværende 110 - Boligområder 100,0 %.

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461
61740000 35 BERGENHUS. GNR 166 BNR 808, CAPPES VEI 30 3 200403558
15590000 21 BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR 3 202004102
70960000 35 BERGENHUS. GNR 166 BNR 734, SKIVEBAKKEN 1 202220671
71720000 35 Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken 1 202416958
11670000 30 BERGENHUS. MOLLESMAUET, REGULERINGSENDRING 4 - 11910000 30 BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 56, TOMT FOR OFFENTLIG LEKEPLASS 3 - 70180000 35 Bergenhus. Gnr. 166, Bnr. 535 mfl., Kong Oscars gate 3 202220614
4620000 30 BERGENHUS. GNR 166 BNR 870,

REGULERINGSPLAN FOR MARKEN 3 190510066.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr
166/542 139865022 - Garasjeuthus anneks til bolig Bygning godkjent for riving/brenning 22.04.2021 - 166/770 300120918 - Garasjeuthus anneks til bolig Meldingssak registrer tiltak 09.02.2010 201001045
166/732 139754018-2 Ombygging Enebolig Rammetillatelse 04.04.2025 202418110
166/792 139300734-1 Tilbygg Enebolig Rammetillatelse 30.01.2026 202517177
166/752 139300408-1 Påbygg Enebolig Rammetillatelse 23.09.2009 200909804.

Andre opplysninger:
Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsomra de for fjernvarmeanlegg.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap

om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

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

Grunnboksdato
Fredag, 4. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
6 800 000,00 (Prisantydning)

6 800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
170 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

171 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
184 650,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 971 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 984 650,00 (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 bygningssakyndiges 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 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema 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

Belysning/inventar: Selger tar med seg lampene med unntak av taklampene og lampene over kjøkkenbenk. Hun tar også med seg fastmontert inventar som hylleseksjonen i stuen og knaggrekke på soverom nr. 2.

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

Dato salgsoppgave
30.9.2026

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
Janicke Heldal

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 1,80 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 122 400 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 80 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600, Kommunale opplysninger kr 3 655, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 500, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 7 990, Spørring i grunnboken kr 420, Tilretteleggingsgebyr kr 18 900, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 900, Visning (pr. stk.) Gjelder kun 1. visning kr 3 900
Utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 6 500, Fotograf (faktureres direkte) ca. kr 8 000, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 729, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 190 765
Sum utlegg og andre utgifter kr. 20 074
Totalt kostnadsoverslag kr. 210 839
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av

digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted -



markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger

Dato salgsoppgave
30.9.2026

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 oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Info eiendomsskatt

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 22. april 2004

Dato salgsoppgave
30.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Danckert Krohns gate 3, 5018 BERGEN
- BERGEN kommune
- gnr. 166, bnr. 811, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 Rapportdato: 13.04.2026 Oppdragsnr.: 20334-2372 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: TF7724

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



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

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklete verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.

Danckert Krohns gate 3, 5018 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 811
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Tre-roms selveierleilighet i 3.etg.
Sør-østvendt altan på 8,9 m² med utgang fra sov 1.
Nord-vestvendt balkong på 1,7 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Tilhørende bod i u.etg på 5,3 m².

Byggeår, bygningshistorikk, konstruksjon og endringer:
Bygningen er opprinnelig oppført rundt år 1900. Eiendommen ble omsatt i 2000, og deretter seksjonert og solgt som leiligheter i 2004. I den forbindelse fremstår bygget å ha gjennomgått en hovedombygging i perioden ca. 2003–2004.

Alle kjente omsetninger etter 2004 har oppgitt byggeår 2004, med unntak av én annonse i 2025 hvor byggeår 1900 er benyttet.

Bygget fremstår i stor grad modernisert i forbindelse med ombyggingen. Det er registrert forhold som tilsier at fasade mot bakgård fremstår som nyere konstruksjon, og at fasade mot gate fremstår i hovedsak som bevart eller tilpasset opprinnelig uttrykk.

Bygget fremstår som en kombinasjon av eldre bygningsmasse og konstruksjoner fra ombyggingsperioden. Teknisk standard vurderes i hovedsak å samsvare med ombyggingstidspunktet. Selve leiligheten er i tillegg oppgradert i 2018.

mrk:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1900/2004 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Referansenivå fukt:
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 86-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27 % anses å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG
Grunnmur:
Grunnmur i mur/betong.

Fasade:
Ytterveggene er utført i mur/betong.

Tak:
Mansardtak.
Taket er tekket med skifertakstein.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Ytterdør: Hvitt dørblad med 40db lyd kvalitet og B-30 brannkvalitet.
Balkongdører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Balkong:
Nord-vestvendt balkong på 1,7 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Altan:
Sør-østvendt altan på 8,9 m² med utgang fra sov 1.

INNVENDIG
Rom:
- Entré/gang: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.
- Skyvedør mellom bad-vaskerom.

VÅTROM
Bad:
Areal: 5,8 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser og malt platekledning på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtreksventil i himling.
Sluk av plast.

Vaskerom:
Areal: 2,9 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Inneholder: Utslagsvask, innredning/skap og opplegg for vaskemaskin.

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

⚠️ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠️	Utvendig > Vinduer	Gå til side
⚠️	Utvendig > Dører	Gå til side
⚠️	Utvendig > Altan	Gå til side
⚠️	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
⚠️	Kjøkken > 3.etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
⚠️	Våtrom > 3.etg. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
⚠️	Våtrom > 3.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
⚠️	Våtrom > 3.etg. > Vaskerom. > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2004

Kommentar

Opplyst av selger

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering tak:	2020.
Modernisering bad:	2018.
Modernisering kjøkken:	2018 Unoform kjøkken.
Modernisering:	I 2018 ble alle innvendige overflater modernisert.
Eier opplyser:	Leiligheten ble oppgradert i 2018.
	Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

⚠️ TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- En del slitasje på trevirket i vinduene. Råte i glasslist i et vindu med balkongdør stue/kjøkken. Fare for videre utvikling av fukt/råte skader. Det må påregnes vedlikehold. Glasslist med råte må byttes.

- Trevinduer har en forventet brukstid på 20-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

⚠️ TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør: Hvitt dørblad med 40db lydkvalitet og B-30 brannkvalitet.

Balkongdører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Noe slitasje på trevirket på terrassedør. Fare for utvikling av fukt/råte skader. Det må påregnes vedlikehold.

- Tredører med glassfelt har en forventet brukstid på 20-40 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører. Om avvik skal lukkes må dørene byttes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

⚠️ TG 1 Balkong

Beskrivelse

Nord-vestvendt balkong på 1,7 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Balkongen er belagt med fliser.

Rekkverk av stålprofiler.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,09 m.

⚠️ TG 2 Altan

Beskrivelse

Sør-østvendt altan på 8,9 m² med utgang fra sov 1.

Altanen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av stålprofiler.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,1 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Fare for utvikling av fukt/råte-skader. Det må påregnes vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Rom:

- Entré/gang: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

mrk:

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Rom som ikke er for varig opphold er ikke beskrevet.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresete slette dørbblad.

- Skyvedør mellom bad-vaskerom.

VÅTROM

3.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 5,8 m².

Keramiske fliser på gulv,

keramiske fliser og malt platekledning på vegger

og malt platekledning i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil,

vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

Avtreksventil i himling.

Sluk av plast.

3.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser og malt platekledning på vegger

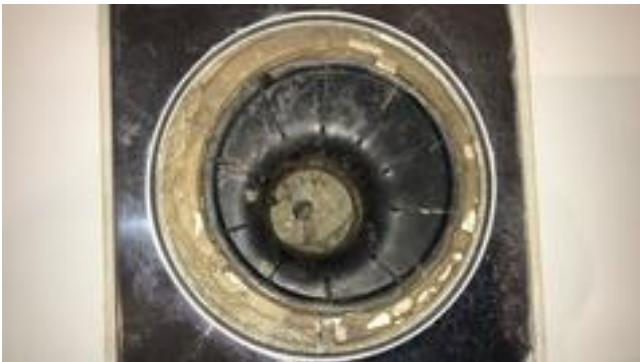
og malt platekledning i himling.

Innefelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

DANCKERT KROHNS GATE 3

Tilstandsrapport



Bildet viser sluk.

3.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil,

vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dreneringshull fra sistene framstår helt eller delvis tildekket, noe som vil hindre vann ved en eventuell lekkasje. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det må gjøres tiltak og avviket skal lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

3.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

3.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale

forhold i konstruksjonen.

Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 25,1% ved 22,3°C

og trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart

under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke

utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks.

endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF)

3.ETG. > VASKEROM.

Generell

Beskrivelse

Areal: 2,9 m².

Keramiske fliser på gulv,

malt platekledning på vegger og i himling.

Inneholder: Utslagsvask, innredning/skap

og opplegg for vaskemaskin.

Avtreksventil i himling.

Sluk av plast.

3.ETG. > VASKEROM.

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt platekledning på vegger og i himling.

3.ETG. > VASKEROM.

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.

mrk:

Gulvet er kontrollert med laser og tomlestokk. Kontrollmålingene

gir et generelt bilde av fallet mot sluk, men det kan forekomme lokale

ujevnheter som kuler eller svanker. Gulvet er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (helt flatt). 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 lukke avviket 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 badet bygges med riktig fall til sluk. Anbefalt bruk av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

3.ETG. > VASKEROM.

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Opplyst smøremembran.



Bildet viser sluk.

3.ETG. > VASKEROM.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Utslagsvask, innredning/skap
og opplegg for vaskemaskin.

3.ETG. > VASKEROM.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

3.ETG. > VASKEROM.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 27,9% ved 20,0°C og trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

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



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF)

KJØKKEN

3.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt plateledning på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Benkeplate i stein, underlimt kompositt vaskekum, ventilator i platetopp og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp m/ventilator.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskuffer.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

3.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Å bruke ventilator med kullfilter uten annen ventilasjon kan føre til at fukt ikke fjernes, noe som øker risikoen for kondens og mugg. Matos og lukt blir ikke effektivt ledet ut, og luftkvaliteten kan bli dårligere over tid. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen, eller monter et forsert avtrekk i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i fordelerskap på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørskap er av eldre type, disse har ikke tett bunn.
En eventuell lekkasje inne i skap vil kunne medføre fukt i vegg.
Bunn i rør-i-rør skap bør utbedres/tettes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 194 liter. Produsert: 2018.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap i entré/gang.
Inneholder: Automatsikringer og jordfeilbryter.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.
16 ampere: 6 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme i stue, kjøkken og bad.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
2004: Ombygging av bygget.
2018: Oppgraderinger i leilighet.
Samsvarserklæringer er ikke framvist.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

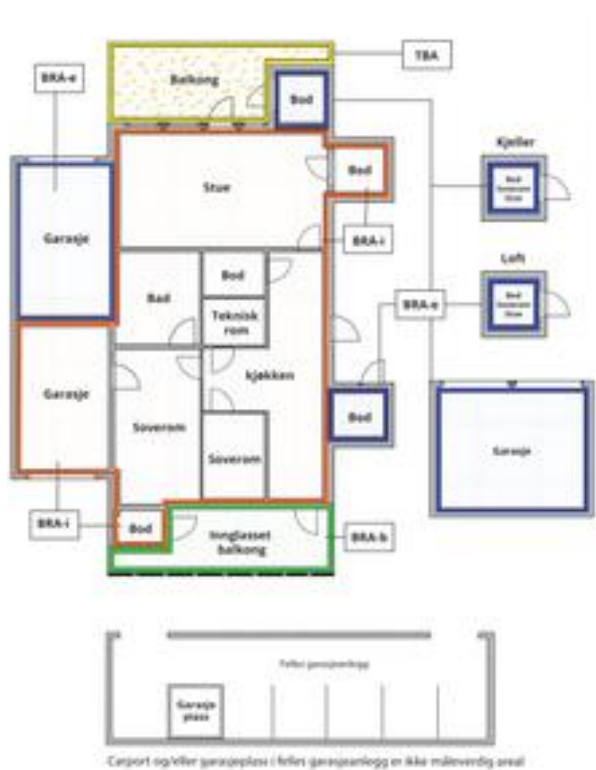
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etg.		5		5	
3.etg.	76			76	11
SUM	76	5			11
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.		Bod.	
3.etg.	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad, vaskerom.		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- Entre/gang: 8,5 m².
- Sov 1: 13,6 m².
- Sov 2: 7,0 m².
- Stue/kjøkken: 35,1 m².
- Bad: 5,8 m².
- Vaskerom: 2,9 m².

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Tilhørende:
- Bod u.etg: 5,3 m².

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger datostemplet 03.06.03 har samme planløsning som i dag, men enkelte vegger er flyttet. Dette gjør at romstørrelser osv. vil variere.
Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse, og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	811		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Danckert Krohns gate 3							
Hjemmelshaver Janicke Heldal							
Boligselskap Sameiet Danckert Krohns gate 3		Eierandel 835 / 3512					

Danckert Krohns gate 3, 5018 BERGEN

Gnr 166 - Bnr 811

4601 BERGEN

Bjerk Takst AS

Øvre Fyllingsveien 79

5161 LAKSEVÅG

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i et etablert boligområde i Bergen sentrum. Fra boligen er det utsikt over nærområdet. Området er hovedsakelig bebygd med leilighetsbebyggelse og næringsbygg.

Det er kort avstand til Bergen Storsenter, som ligger vegg i vegg med Bygarasjen, Bergen busstasjon og jernbanestasjonen. Fra eiendommen er det gangavstand til Bergen sentrum med de fleste servicetilbud og fasiliteter. I Marken og Kong Oscars gate finnes et stort utvalg av spisesteder og servicetilbud. Det er også kort gangavstand til Torgallmenningen. Det er gangavstand til flere skoler og utdanningsinstitusjoner, blant annet Universitetet i Bergen (UiB) og BI. Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter med kort avstand til Fjellveien, Skansen og turstier videre mot Fløyen. Store Lungegårdsvann og Nygårdsparken nås til fots på ca. 10 minutter.

Adkomstvei

Adkomst til sameiet direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (15780000). Planid: 4601_15780000. Saksnr: 1997/3814 og 2020/4102. Planens navn: BERGENHUS. KDP SENTRUM. Type plan: Kommunedelplan. Planstatus: Gjeldende plan (endelig vedtatt arealplan). Vedtak i kraft: 10.12.2001.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel (65270000). Planid: 4601_65270000. Saksnr: 2014/18880 og 2022/20468. Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030. Type plan: Kommuneplanens arealdel. Planstatus: Gjeldende plan (endelig vedtatt arealplan). Vedtak i kraft: 19.06.2019.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom: www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon: Grunnkrets: Dankert Krohn. Kirkesogn: Bergen domkirke. Valgkrets: Bergen sentrum.

Om tomten

Tomtearealet er felles for sameiet. Tomten består av eiendommens bygningsmasse/bakplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Beboerparkering i gaten.

Eiendomsbrøk

For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter. Sameiebrøken er fordelt: 835 / 3512.

Danckert Krohns gate 3, 5018 BERGEN

Gnr 166 - Bnr 811

4601 BERGEN

Bjerk Takst AS

Øvre Fyllingsveien 79

5161 LAKSEVÅG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.04.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.04.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

78

DANCKERT KROHNS GATE 3

Oppdragsnr.: 20334-2372

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 18 av 20

PROAKTIV.NO

Oppdragsnr.: 20334-2372

Befaringsdato: 07.04.2026

Side: 19 av 20

79

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Danckert Krohns gate 3, 5018 BERGEN

30 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Danckert Krohns gate 3

Danckert Krohns gate 3

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?

2018

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.

Pendlet til og fra Bergen

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Heldal, Janicke

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2018

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Full oppussing

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Birger Blom

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I kjellerbod etter det store uværet, det er utbedret

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

2024

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tak

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Takdekker Frantzen



4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det er utbedret

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

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

2018

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Helt nytt elektrisk opplegg

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rutmedal

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør



11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2018

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rør ble byttet i forbindelse med oppussing

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Birger Blom

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen



Jeg har stengt for ildsted, det kan åpnes igjen og settes inn peis

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotter, vi har avtale med Rentokil

21

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler 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

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



Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41059432

Egenerklæringsskjema

Name

Janicke Heldal

Date

2026-09-30

Identification

 Janicke Heldal

VEDTEKTER
FOR
“SAMEIET DANCKERT KROHNSGATE 3”
GNR. 166 BNR. 811 BERGEN

Side 1

I medhold av Bestemmelse i lov av 23.05.1997 nr. 31 §7 og §28 fastsettes slike vedtekter:

§1: SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er ”Sameiet Danckert Krohnsgate 3”, Gnr 166 Bnr 811 og med
forretningsadresse i Bergen Kommune.

§2: SAMEIEOBJEKT

Eiendommen Gnr 166 Bnr 811, Bergen, ligger i et sameie mellom eiere av de 5
eierseksjonene som bebyggelse på eiendommen er oppdelt i ved begjæring om oppdeling i
eierseksjoner datert 13.02.2004. Bebyggelse er gitt adressebetegnelse
Danckert Krohnsgate 3, 5018 BERGEN

§3: DEFINISJON AV EIERSEKSJON

En eierseksjon er definert som en sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til
bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter på eiendommen.

En eierseksjon består av en ideell eierandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en
bestemt bruksrett. Seksjonseiers sameierett gjelder hele eiendommen med grunn og alle
bygninger. En eierseksjon er derfor ingen selvstendig eiendom bare en del av en slik oppdelt
eiendom. I eierseksjonsameie består eiendommen av gnr., bnr. og seksjonsnumre (et
seksjonsnummer for hver seksjon.) Seksjonseierne er således ikke naboer i relasjon til
naboloven og plan- og bygningsloven, men er sameiere av den felleseide eiendommen.
Kilde: Lov av 23. mai 1997 nr 31 §1 og Kommunaldep. rundskriv H-32/97 om ikrafttredelse
av eierseksjonsloven.

RG J.N.

§4: ENERETT TIL BRUK

Side 2

Til hver sameierandel er knyttet enerett til bruk av de 5 seksjoner som eiendommen Gnr. 166
Bnr. 811 er oppdelt i ved begjær datert 13.02.2004 og det gis slik oversikt:

SEKSJONENS-		AREALOPPGAVE PR. SEKSJON				SUM AREAL		SAMEIE- BRØK
Nummer	Formål	Hoved del	Tilleggsdel			Bruksenhet- ens Areal	Veid Areal	
		Bolig	Uteplass	Terrasse /Altan	Boder			
	Vekttall	100%	25%	30%	50%			
	Faktor						10	
S1	Bolig	29 m ²	12 m ²		4,5 m ²	45,5 m ²	31,4 m ²	314
S2	Bolig	73 m ²		8,7 m ²	5,7 m ²	87,4 m ²	79,1 m ²	791
S3	Bolig	79 m ²		8,9 m ²	5 m ²	92,9 m ²	85,6 m ²	856
S4	Bolig	77 m ²		10,9 m ²	5 m ²	92,9 m ²	83,5 m ²	835
S5	Bolig	66 m ²		10,3 m ²	5 m ²	81,3 m ²	71,6 m ²	716
Sum	Bruks areal	324 m ²	12 m ²	38,8 m ²	25,2 m ²	400 m ²		
Sum	Veid areal	324 m ²	3 m ²	11,6 m ²	12,6 m ²		351,2 m ²	3512

Tomten og alle deler av bebyggelse som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av
ovennevnte boligenheters bruksareal er fellesareal.

§5: VEDLIKEHOLD BRUKSENHETER

Den enkelte sameier skal holde sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik
at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

§6: FELLESANSKAFFELSER OG FORDELING FELLESKOSTNADER

Eiendommens drifts- og vedlikeholdsutgifter, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet,
fordeles slik mellom sameierne:

- 1: Felleskostnad som kan henføres til endring i bruken, spesielle bygningsmessige
påkostninger eller tilleggsavgifter herfor skal belastes den seksjon hvor slik endring
blir gjennomført.
- 2: Alle andre utgifter fordeles mellom sameiere etter sameierbrøken.
3. I spesielle tilfeller kan besluttes at fellesanskaffelser skal fordeles etter nytten for
den enkelte bruksenhet eller etter forbruk og slik fordeling skal avtales før
fellesanskaffelser iverksettes.

§7: PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE

De andre sameiere har legal panterett i seksjonen for et beløp tilsvarende folketrygdens
grunnbeløp (1G) og denne panterett er sikret uten tinglysing. Kfr. lov av 23.mai 1997 nr 31
§25.

RG J.N.

Side 3

§8: SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal avholdes innen april måneds utløp, innkalles med minst 8, høyst 20 dagers, skriftlig varsel og skal behandle:

a) Styrets beretning.

b) Behandle og evt. godkjenne årsrekneskapet for forutgående år.

c) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingn.

d) Valg av styrets leder.

Styrets leder skal i god tid før sameiermøtet varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som eierne ønsker behandlet på sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte kan avholdes når styrets leder finner det nødvendig eller når to av sameierne krever det og opplyser hva som ønskes behandlet.

§9: SAMEIERMØTETS VEDTAK OG PROTOKOLL

Med unntak av saker som krever 2/3-dels flertall eller enstemmig vedtak, kfr lov av 23.mai 1997 §30, fattes beslutning av sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Hver sameier har en stemme, og ved blanke stemmesedler anses denne stemme som ikke avgitt.

Møtet skal ledes av styrets leder eller annen person, som ikke behøver å være sameier, etter sameiermøtets valg.

Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll, som undertegnes av denne og en sameier valgt av to blant sameierne på sameiermøtet.

§10: STYRET

Det velges ikke styre idet styrets funksjoner ihht. lov og vedtekter utøves av samtlige fem sameiere i fellesskap. Kfr. lov av 23.mai 1997 nr 31 §38 – siste ledd.

Sameiermøtet skal velge styrets leder som skal tjenestegjøre i et år.

Samtlige 5 sameiere tegner sameiets firma og forplikter dette ved sin underskrift.

§11: REGNSKAP OG REVISJON

Styrets leder skal sørge for av det utarbeides ordentlig regnskap for sameiets drift, og fremlegge dette for det ordinære sameiermøtets godkjennelse.

§12: EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder bestemmelse i lov av 23.mai 1997 nr 31 om eierseksjoner.

RG J.N.

Side 4

§13: FELLES UTEAREAL

Seksjon nr 1 har eksklusiv bruksrett til ca 12 m² (6x2m) av felles uteareal, nærmere spesifisert det arealet som er i direkte tilknytning til utgang mot bakplass.

Disse vedtektene er fastsatt av:

Øywi Eiendom Invest AS

som hjemmelshaver til Gnr 166 Bnr 811, Bergen, og

Danckert Krohnsgt. 3 AS

som utbygger i henhold til avtale av 22.01.2003

Bergen 13.02.2004

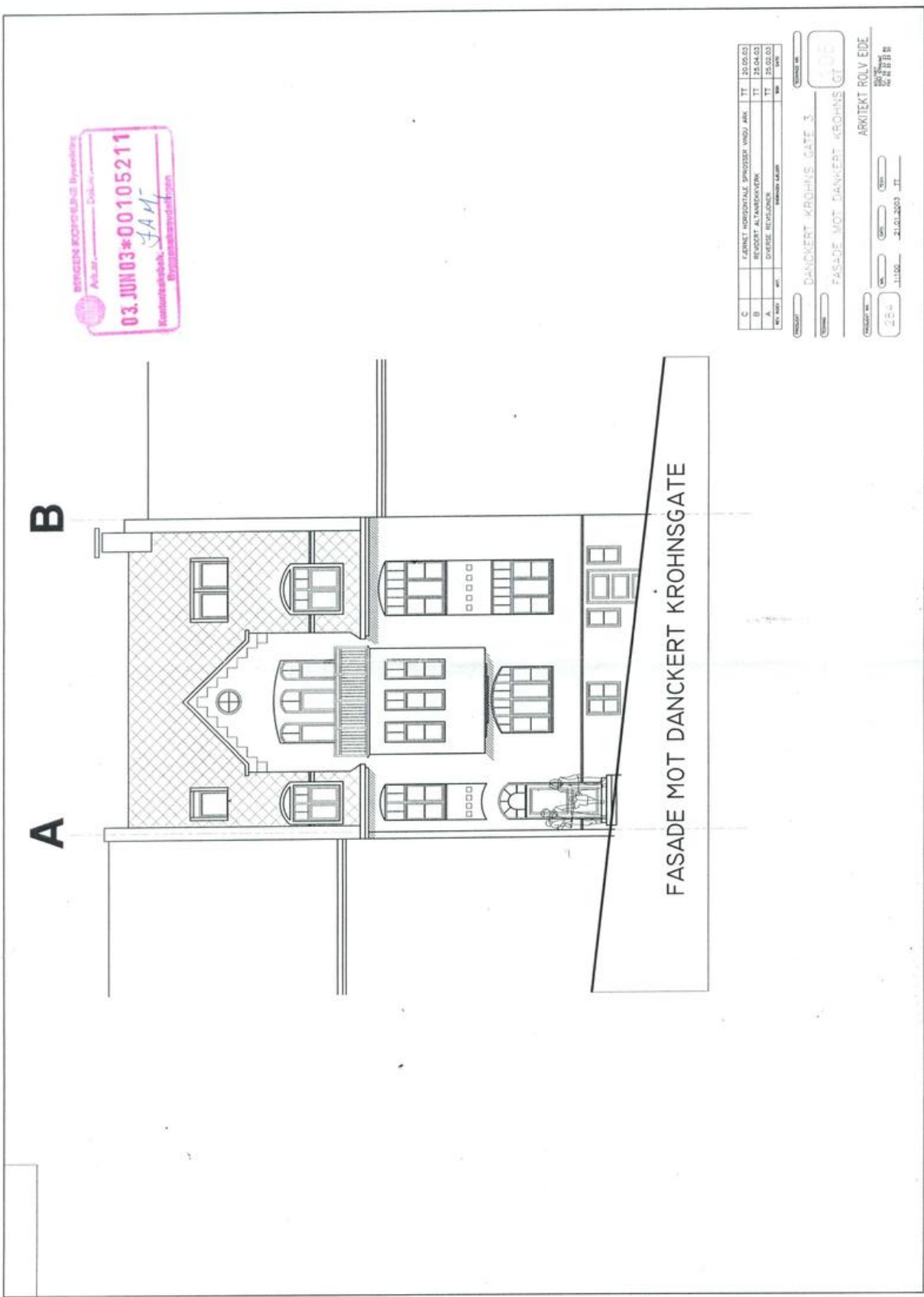
Øywi Eiendom Invest AS

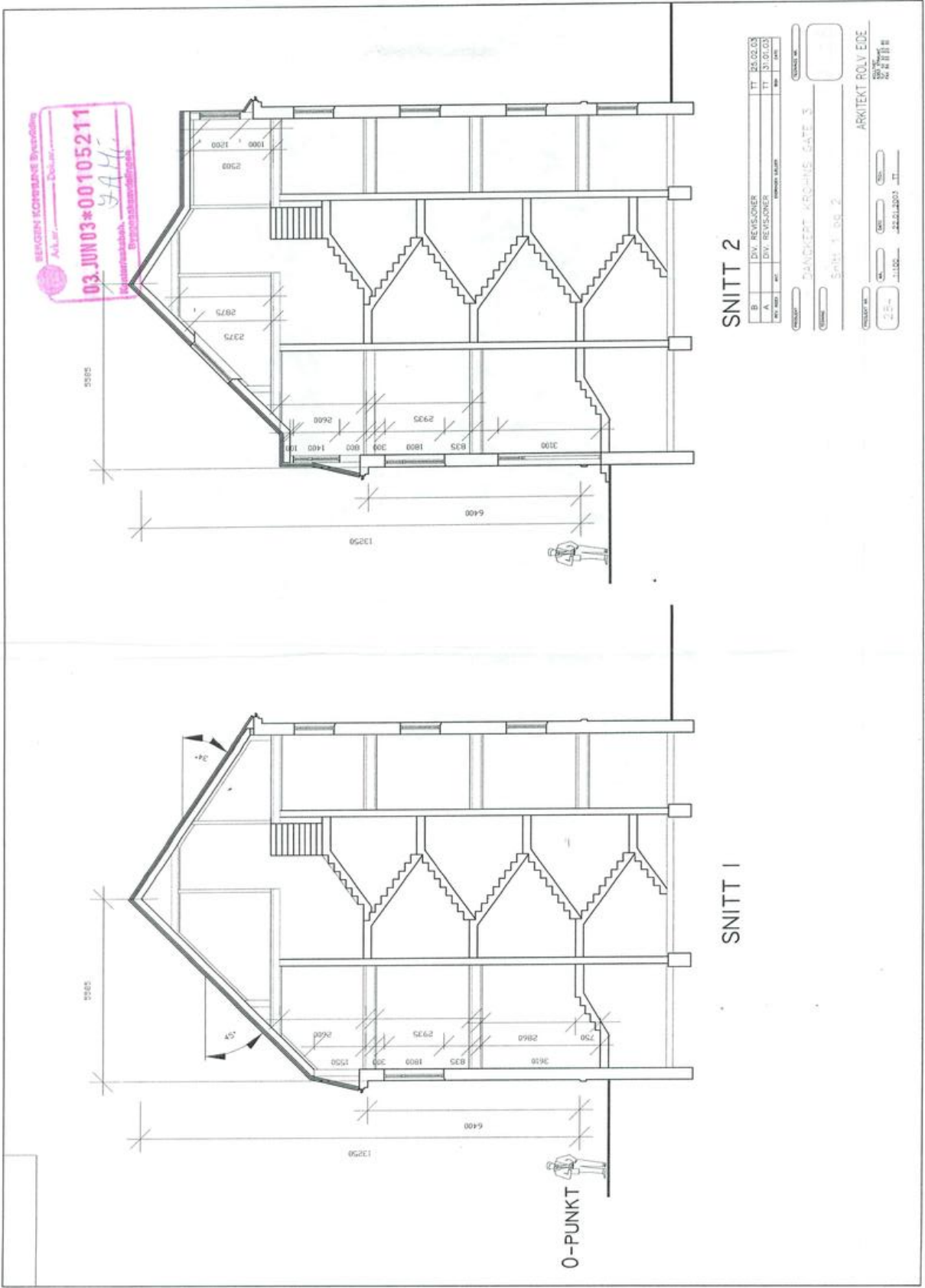
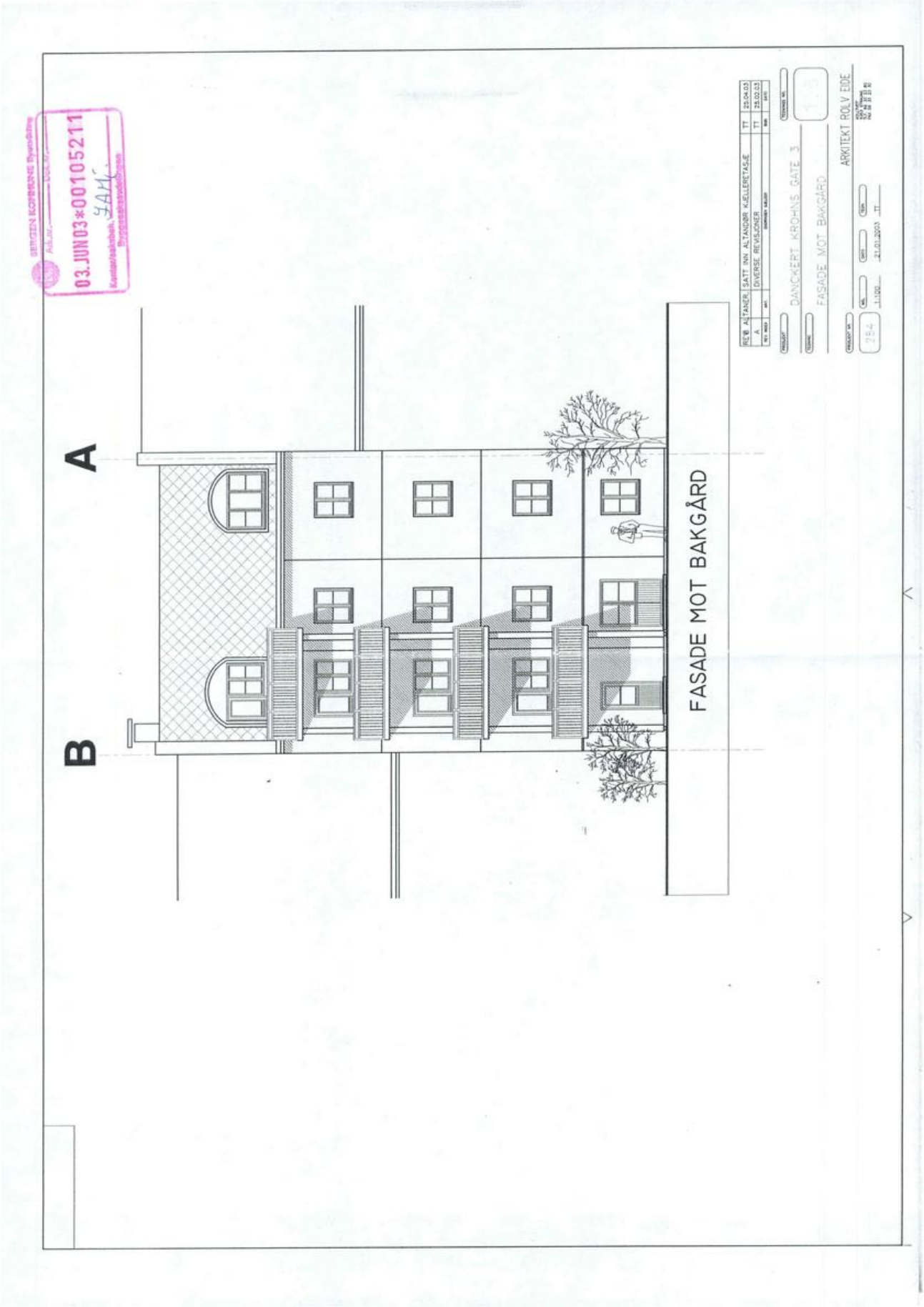
Øystein Landro

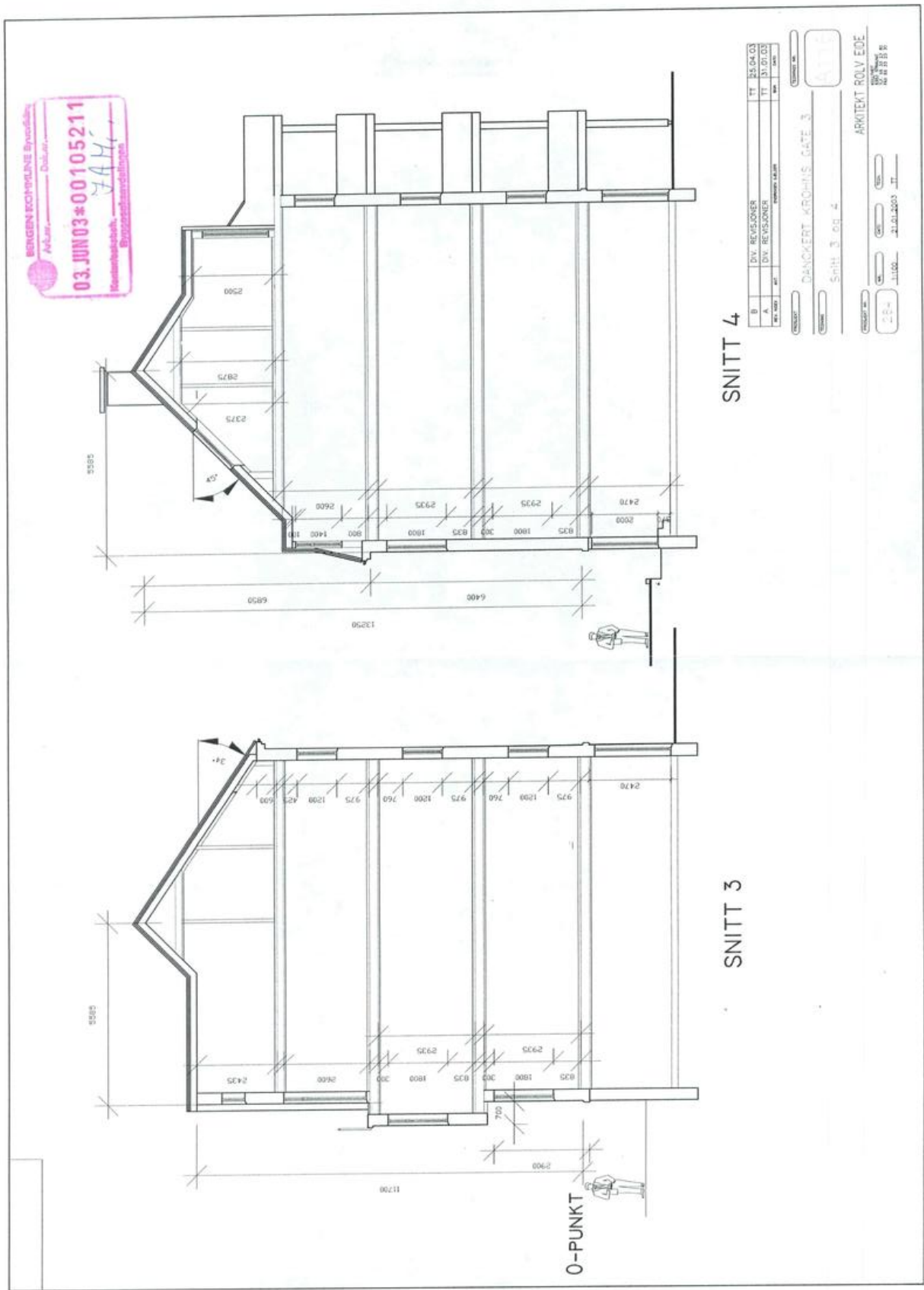
Danckert Krohnsgt. 3 AS

Robert Gullbrå (styret)

RG J.N.





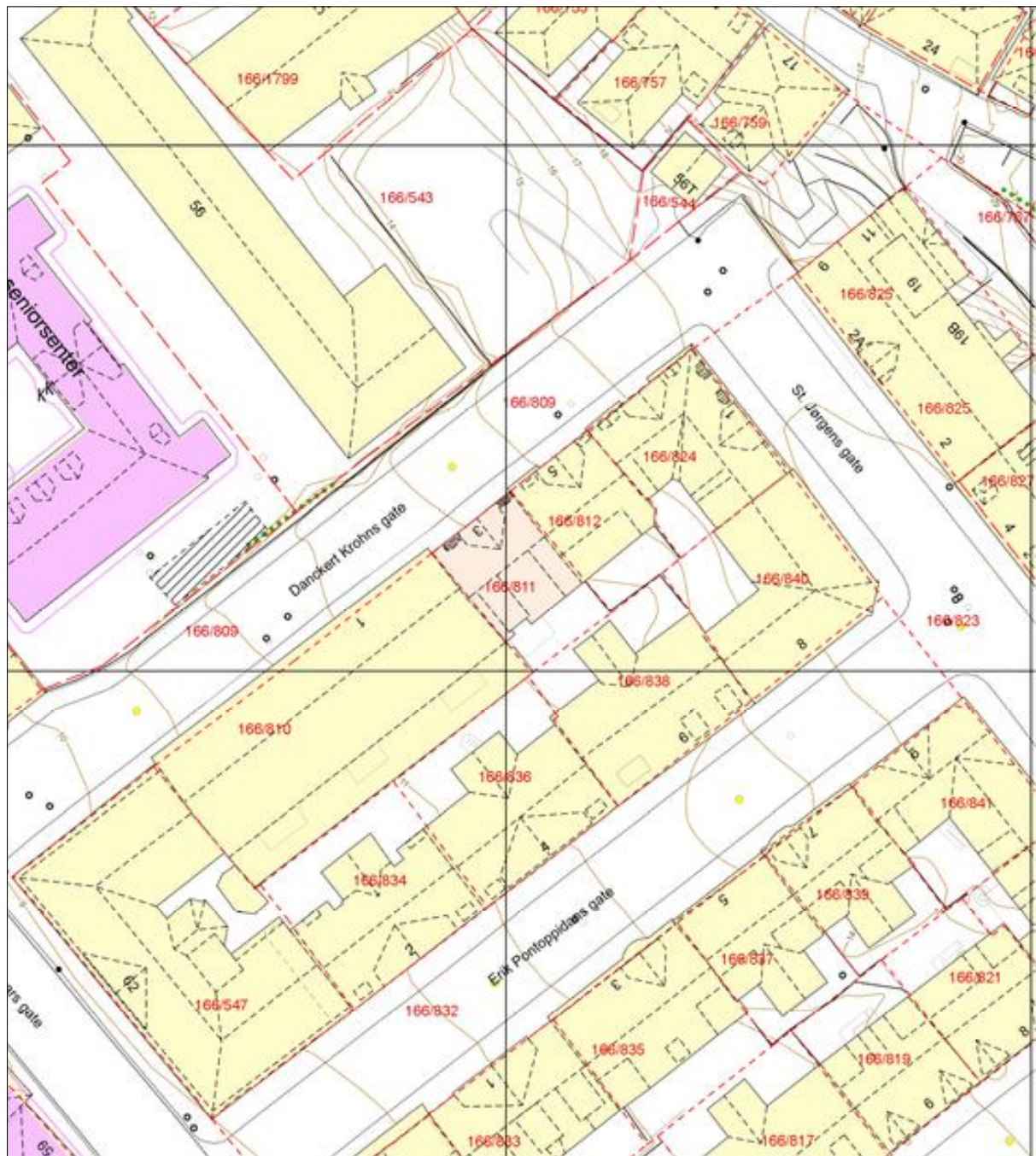


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 15.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/811/0/4
Adresse: Danckert Krohns gate 3, 5018 BERGEN



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



BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 1120260114
Ordrenummer: 9479852

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00166-0811-0000-004
Eiendommens adresse	Danckert Krohns Gate 3
Eier	Janicke Heldal , Heia 22 , 0268 OSLO N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.07.2026-30.0	2865429KR	0.0026	7 450,00	1 862,50
Abonnementsgebyr vann	404m2	7.71	740,57	186,66
Stipulert mengde vann	525m3	11.44	1 427,96	359,92
Abonnementsgebyr avløp	404m2	10.62	1 020,09	257,11
Stipulert mengde avløp	525m3	15.64	1 952,22	492,06
240L- antall tømninger mer enn 1/mn	10 tømming	123.43		246,86
240L- antall tømninger mer enn 1/mn	10 tømming	123.43		246,86
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	5 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total ekskl. mva			16 781,52	4 699,64
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

15.09.2026 09:43:45



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

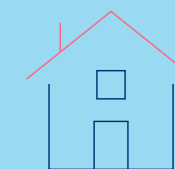
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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:

Danckert Krohns gate 3, 5018 BERGEN. Gnr. 166, bnr. 811, snr. 4 i Sameiet Danckert Krohns gate 3, oppdragsnr.: 1120260114
Megler: Kjersti Tunestveit Dyre, mobil: 48081359, e-post: ktd@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kjersti Tunestveit Dyre
Partner / Eiendomsmegler
MNEF
480 81 359
ktd@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no