# PROAKTIV

BREIVIKSVEIEN 58

# 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

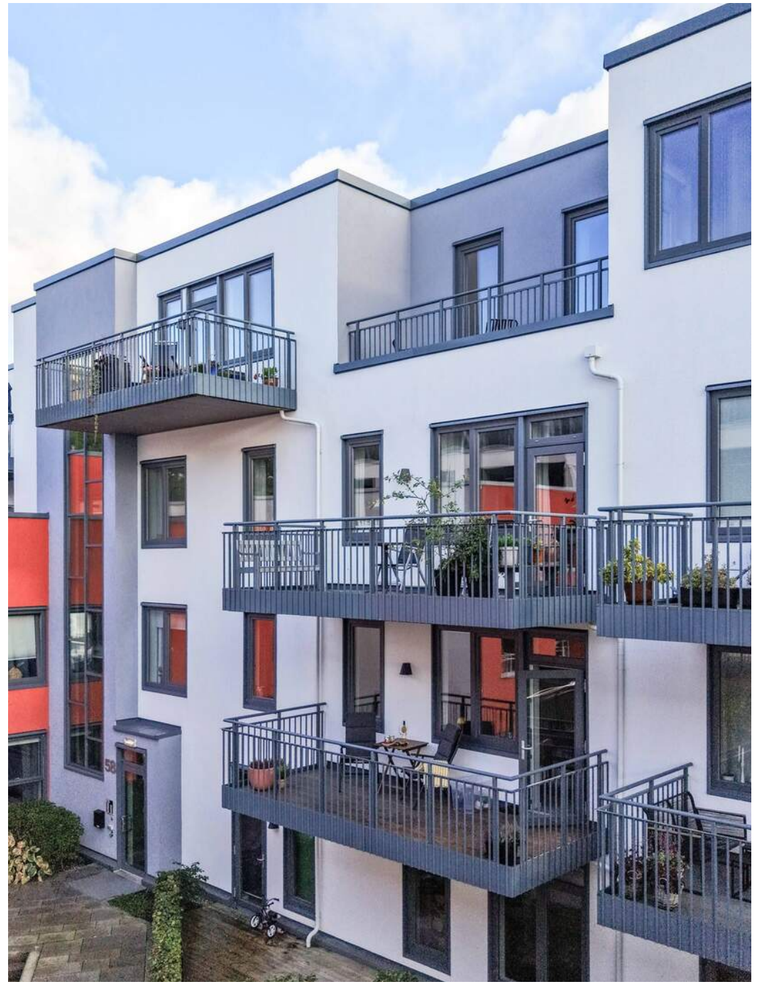
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

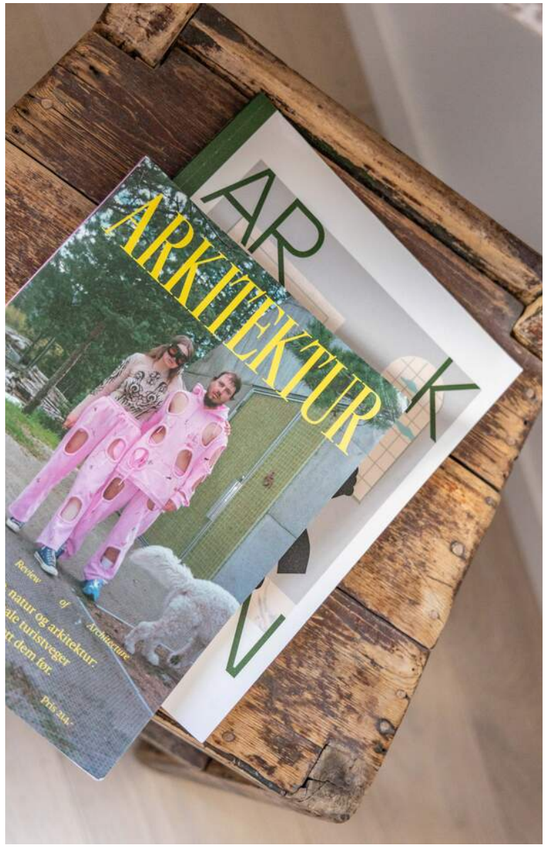
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



# YTRE SANDVIKEN

4-roms selveierleilighet i 3. etasje med to altaner, garasjeplass med elbillader og sentral beliggenhet i Ytre Sandviken nær NHH, sjø, tur og sentrum

# NØKKEL-INFORMASJON




**Adresse:** Breiviksveien 58, 5042 BERGEN

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 168, bnr. 1125, snr. 21 i Sameiet Biskopshus B-D

**Prisantydning:** 7.690.000,-

**Omkostninger:** 193.340,-

**Totalpris:** 7.883.340,-

**Kommunale avgifter:** 28.696,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2022

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 112 m²

**BRA-i:** 107 m²

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Parkering i felles garasjekjeller.

**Tomt:** 5121 m²

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.475,-

**Felleskostnader inkl.:** Felleskostnader likt kr. 844,50,-
Altibox kr. 458,-
Felleskostnader brøk kr. 1772,61,-
Garasje ca. 400,-

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn B.

# INNHOLD


2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen
20 Boligen i bilder
57 Plantegninger
59 Kjerneinformasjon
67 Vedlegg
108 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/Sigbjøn 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 gjennomg 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/iendomsmegler 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.

## Beliggenhet - beliggenhet - beliggenhet!

Noen steder gjør det enkelt å like hverdagen. Ytre Sandviken er et slikt sted.

Her 58 får du en beliggenhet som kombinerer det beste fra to verdener. Her bor du tett på Bergen sentrum og byens mange tilbud, samtidig som fjorden, fjellene og de gode turmulighetene ligger like i nærheten. Det er nettopp denne kombinasjonen som gjør Ytre Sandviken til et attraktivt sted å bo – urbant, levende og samtidig med naturen som nærmeste nabo.

Området har en helt egen atmosfære. Den historiske Sandviken med sine gamle trehus, sjøboder og smale gateløp forteller historien om Bergen som sjøfartsby, mens dagens Sandviken byr på et moderne og mangfoldig bomiljø. Her er det kort vei til både hverdagslige gjøremål og små avbrekk som gjør dagene litt hyggeligere.

Morgenkaffen kan nytes hjemme, og kort tid etter kan du være på vei opp mot fjellet. Turmulighetene er mange, enten du ønsker en liten luftetur etter jobb eller en skikkelig fjelltur i helgen. Sandviksfjellet, Munkebotn og områdene rundt gir flotte muligheter for et aktivt friluftsliv, mens den klassiske Stoltzekleiven ligger innen rekkevidde for den som ønsker å utfordre pulsen litt ekstra.

Og så er det fjorden. Nærheten til/

Eiendomsmegler MNEF / Partner
**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-á-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 bruktsalg, 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!

# YTRE SANDVIKEN

***Kommune:*** *Bergen /* ***Område:*** *Ytre Sandviken*

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

**Beliggenhet**
BELIGGENHET – BYEN, BYFJORDEN OG FJELLET

Noen steder gjør det enkelt å like hverdagen. Ytre Sandviken er et slikt sted.

I Breiviksveien 58 får du en beliggenhet som kombinerer det beste fra to verdener. Her bor du tett på Bergen sentrum og byens mange tilbud, samtidig som fjorden, fjellene og de gode turmulighetene ligger like i nærheten. Det er nettopp denne kombinasjonen som gjør Ytre Sandviken til et attraktivt sted å bo – urbant, levende og samtidig med naturen som nærmeste nabo.

Området har en helt egen atmosfære. Den historiske Sandviken med sine gamle trehus, sjøboder og smale gateløp forteller historien om Bergen som sjøfartsby, mens dagens Sandviken byr på et moderne og mangfoldig bomiljø. Her er det kort vei til både

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Solbakken<br>Linje 12, 19 | 5 min<br>0.3 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 9 min<br>7 km |
| Bergen Flesland | 23 min |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Helleveien | 7 min |
| Spar Øyjorden<br>PostNord | 9 min<br>0.7 km |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Åsane Storsenter | 7 min |
| Vitusapotek Helleveien | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Hellen skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 6 min<br>0.4 km |
| NHH - "Lehmkulhallen"<br>Aktivitetshall, volleyball | 9 min<br>0.7 km |
| Sammen Lehmkuhl | 9 min |
| NEXT Nyhavn | 9 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Hegreneset | 12 min |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

**Nabolaget ditt!**

Stedet du bor blir en del av deg

hverdagslige gjøremål og små avbrekk som gjør dagene litt hyggeligere.

Morgenkaffen kan nytes hjemme, og kort tid etter kan du være på vei opp mot fjellet. Turmulighetene er mange, enten du ønsker en liten luftetur etter jobb eller en skikkelig fjelltur i helgen. Sandviksfjellet, Munkebotn og områdene rundt gir flotte muligheter for et aktivt friluftsliv, mens den klassiske Stoltzekleiven ligger innen rekkevidde for den som ønsker å

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

utfordre pulsen litt ekstra.

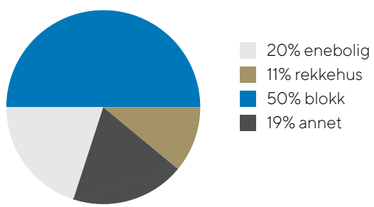
Og så er det fjorden. Nærheten til sjøen gir området en egen ro og kvalitet. Ta en rusletur langs vannet, nyt et morgenbad eller finn en benk og se båtlivet gli forbi. Det er kanskje nettopp disse små øyeblikkene som gjør at man setter ekstra pris på å bo her.

For den som er avhengig av en enkel og effektiv hverdag, er beliggenheten også svært praktisk. Det er kort vei til dagligvarebutikk, servicetilbud og svært godt tilbud innen kollektivtransport, og Bergen sentrum nås enkelt. NHH ligger også i nærområdet, noe som gjør beliggenheten særlig attraktiv for studenter og ansatte. Samtidig har du gode forbindelser videre til resten av byen.

Her trenger du ikke velge mellom byliv og friluftsliv. Du får begge deler.

Du kan rusle inn til sentrum for å spise middag, ta en kaffe eller oppleve kulturlivet – og være hjemme igjen før byen rekker å føles langt unna. Du kan starte dagen med en fjelltur, ta bussen til jobb og avslutte ettermiddagen ved fjorden.

## BOLIGMASSE



Det er kanskje dette som er den største kvaliteten ved Ytre Sandviken: Her er Bergen både nær og tilgjengelig, samtidig som du bor tilbaketrukket fra byens kjas og mas.

Velkommen til Ytre Sandviken! Velkommen til Breiviksveien!

**Bebyggelse**
Etablert eneboligbebyggelse, leilighetsbygg og nyere leilighetskomplekser.

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Hellen skole (1-7 kl.)<br>402 elever, 23 klasser | 6 min<br>0.4 km |
| Rothaugen skole (8-10 kl.)<br>593 elever, 38 klasser | 6 min<br>3.4 km |
| Åstveit skole (8-10 kl.)<br>410 elever, 35 klasser | 6 min<br>5.3 km |
| Tertnes videregående skole<br>370 elever | 6 min<br>5.1 km |
| Amalie Skram videregående skole<br>1000 elever | 8 min<br>6.6 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Biskopshavn barnehage (1-5 år)<br>20 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Solbakken barnehage (1-5 år)<br>61 barn | 7 min<br>0.4 km |
| Sammen Blokksberg barnehage (1-5 år)<br>48 barn | 14 min<br>1 km |

**Adkomst**
Kommer man med bil tar man av motorveien ved NHH og kjører inn i Helleveien. Fortsett rett frem og ta til venstre ved første mulige. Kjør ca. 100 m. og du vil få leilighetskomplekset rett frem. Dersom man kommer med bussen er det en rekke forskjellige linjer man kan velge mellom både i retning fra sentrum og fra nordre bydel.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

**Offentlig Kommunikasjon**
Svært gode bussforbindelser.

# VELKOMMEN TIL BREIVIKSVEIEN 58

Vi starter utendørs – boligen har flere uteplasser og det er pent opparbeidede fellesarealer for sameiet.

**Parkering**
Parkering i felles garasjekjeller.

**Tomtestørrelse**
5 121,00 m²

**Beskrivelse av tomt**
Tomten er felles for sameiet og er pent opparbeidet med beplantning, benker, lekeplass og natursteinsmurer, inndelt i fine soner.

**TAKST OG TILSTAND**

**Byggemåte**
Leiligheten ligger i en blokk fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, med gulv mot grunn, grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner, skillevegger og etasjeskillere er av betong. Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner og er utvendig kledd med puss, fasadeplater og beslag. Fasadene er vurdert fra bakkeplan.

Vinduer har isolerglass i PVC-karmer, og leiligheten har slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 43 dB samt balkongdører med isolerglass i PVC-karmer. Bygget har flat takkonstruksjon tekket med papp/folie eller tilsvarende tekking, og taket er ikke besiktiget. Det er to balkonger oppført i prefabrikkerte betongkonstruksjoner med rekkverk i malt stål, og felles trapper i betong med malt rekkverk i stål.

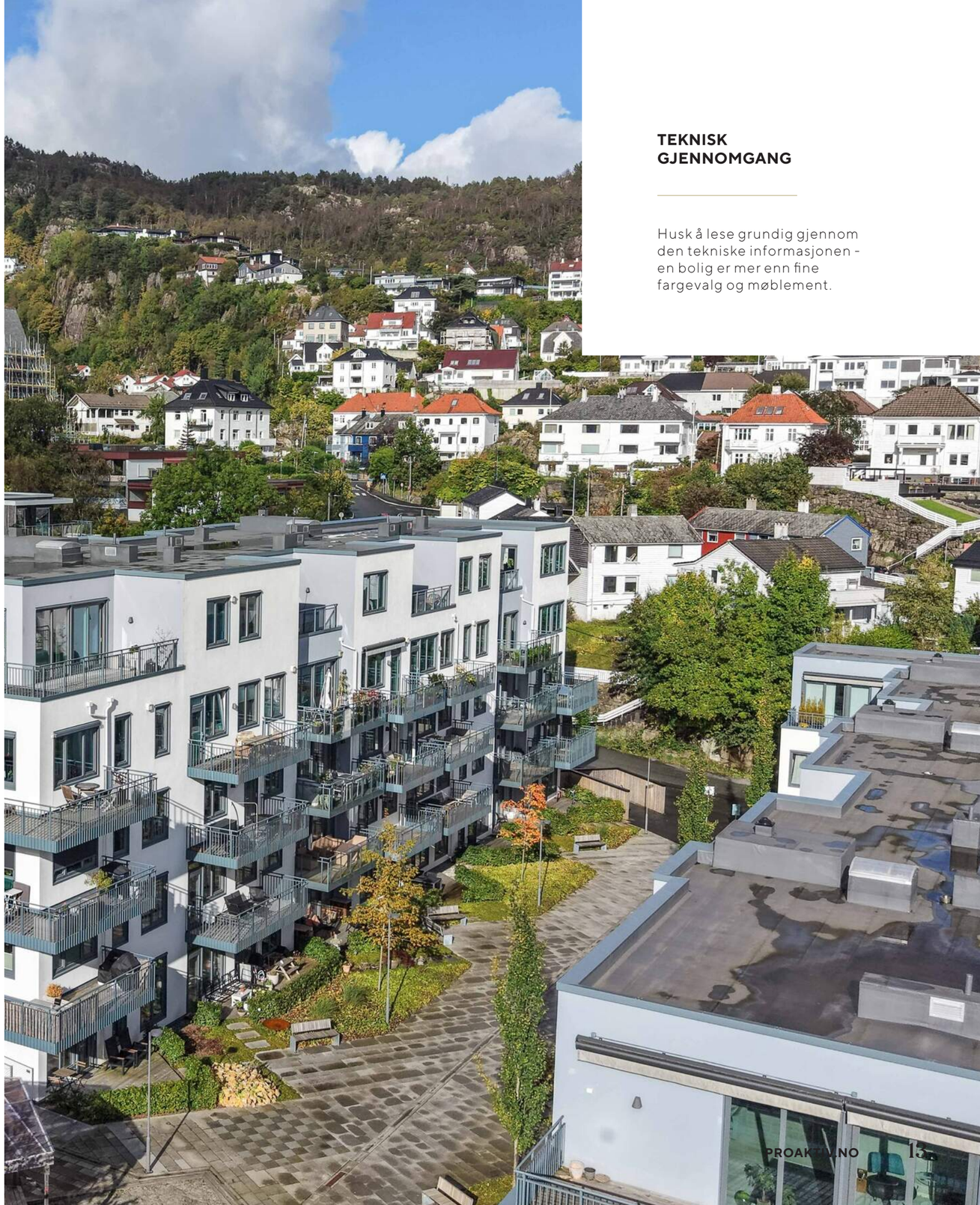
Elektrisk anlegg:

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.
Sikringsskapet inneholder 1 kurs på 25A og 10 kurser på 15A.
Hovedsikring på 63A er plassert i etasjefordeler i fellesareal.
BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).
EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.
Se innledning for øvrig oppvarming.
Merk:

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

**Bygningssakskyndig**
Patrick Bang (befaringsdato: Mandag, 7. september 2026)





**TEKNISK GJENNOMGANG**

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Boligen ble kjøpt i 2022.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ja
Beskrivelse: se nedenfor under drenering

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

8. Er det utført arbeid med drenering?
Ja
Firmanavn: Faglært, 2024
Beskrivelse: Dette må tas med styret

Kommentar fra selger: Bodd hele tiden siden kjøp

ADKOMST TIL
HOVEDALTANEN ER FRA
STUEN

# VELKOMMEN INN!

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

**Innhold**
3. etasje:
BRA-i 107 kvm: Entré/gang (13,4 m2), soverom (12,9 m2), soverom (7,4 m2), bad (5,9 m2), wc (2,3 m2), stue/kjøkken (52,0 m2), soverom (5,9 m2) og bod (3,3 m2)
TBA 20 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-e 5 kvm: Ekstern bod (5,1 m2)

**Areal**
Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 107 kvm
Total BRA: 107 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 20 kvm

Selveierleilighet (i blokk)
Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 3,8 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er
avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til mellom ca. 2,39-2,71 meter.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil
denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette
kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få
betydning for takstmannens valg.

Sameier og borettslag:
Bruksrett til boder kan endres via vedtekter eller generalforsamling.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk**
Felles tomt på 5121 m2.
Tomten er opparbeidet med gangstier, beplantning og lekeplass.
Sameiet har serviceavtale med anleggsgartner for plenklipp og vedlikehold av beplantning.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.



**VELKOMMEN!**

Romslig entre med god garderobeløsning!

Elbillader.
Flere gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegg.

Heis i bygget (13 pers / 1000 kg)

Felles trapper i betong med malt rekkverk i stål.

Bruksrett til boder kan endres via vedtekter eller generalforsamling.

**Standard**
Kjøkken 3. etasje:
Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med ett-greps blandebatteri. Det er belysning og stikkontakter under overskap. Kjøkkenet har integrert ventilator fra Flexit og integrerte hvitevarer fra Bosch, herunder stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven. Selger besørget ekstra skapplass parallelt med kjøkken. Både delikat og praktisk.

Bad 3. etasje:
Badet har keramiske fliser på gulv med sokkelflis, keramiske fliser på vegger og metallplater i himling. Det er gulvvarme, servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri samt speil. Videre er det opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass og dusjgarnityr med håndusj. Badet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft via luftespalte under dør.

Toalettrom 3. etasje:
Toalettrommet har keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling samt innfelte spotter. Rommet er innredet med servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil og vegghengt toalett. Avtrekksventil i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Vannforsyningsrør av PEX i rør-i-rør-system. Fordelerskap og stoppekran er plassert i himling på badet.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Aggregatet er plassert i innvendig bod. Anlegget tilfører ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft.
- Varmesentral: Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i innvendig bod og har automatsikringer med jordfeilautomater. Automatisk

strømmåler med fjernavlesning er montert i felles målerskap. Sikringsskapet inneholder 1 kurs på 25A og 10 kurser på 15A. Hovedsikring på 63A er plassert i etasjefordeler i fellesareal. Leiligheten har elektrisk oppvarming og varmekabler på bad.

**Oppvarming**
Elektrisk oppvarming.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.
El. varmekabler på bad.

**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.

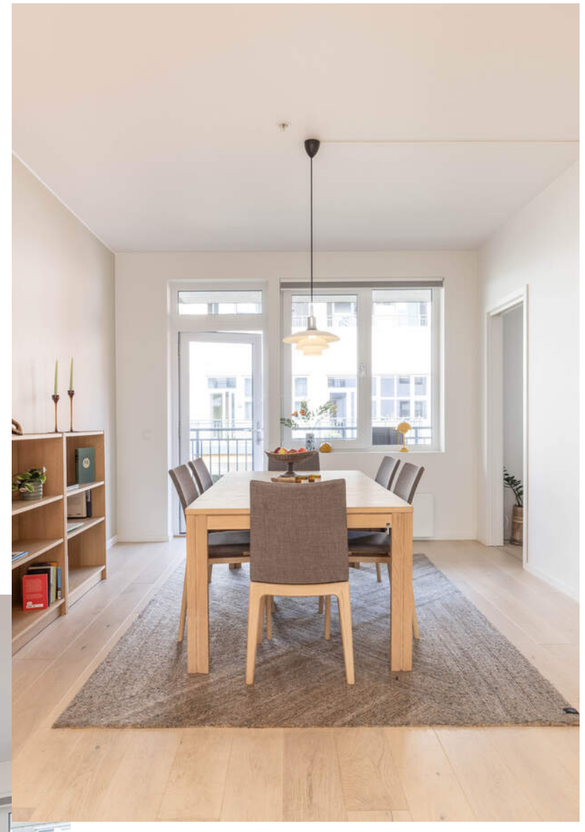
**Hvitevarer**
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

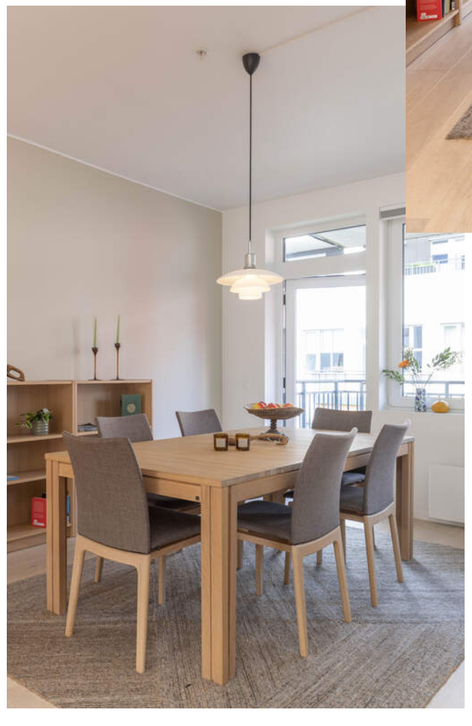
**Modernisering og påkostninger**
Arbeid utført i regi av Sameie:
2025:
• Oppfølging mot Nåbo ifm avvik uteareal. Her har det våren 2025 blitt skiftet ut heller som har vært skadet.
• Metrisk AS - det ble gjennomført vedlikehold og vask av garasjeanlegget høsten 2025.
• Heiskontroll våren 2025 avdekket defekt kommunikasjonsdel og satt heisen i oppgang 60 ut av drift i mange uker. Delene som måtte skiftes gikk på garantiene.
• Vannlekkasje i en av leilighetene over garasjeanlegget er utbedret høsten 2025. Gipsplate i taket rett innenfor garasjeporten er montert på plass.
• HMS - styret gikk HMS runde våren 2025 og informerte på Vibbo om det som måtte forbedres. Mangler er utbedret.

• Vedlikehold av garasjeporten - Hormann har blandt annet skiftet en knekt del som gjorde at garasjeporten gikk skeivt.
• Skifte av lys ved inngangen til C-blokk fra garasjeanlegget.

**GENERØS TAKHØYDE**

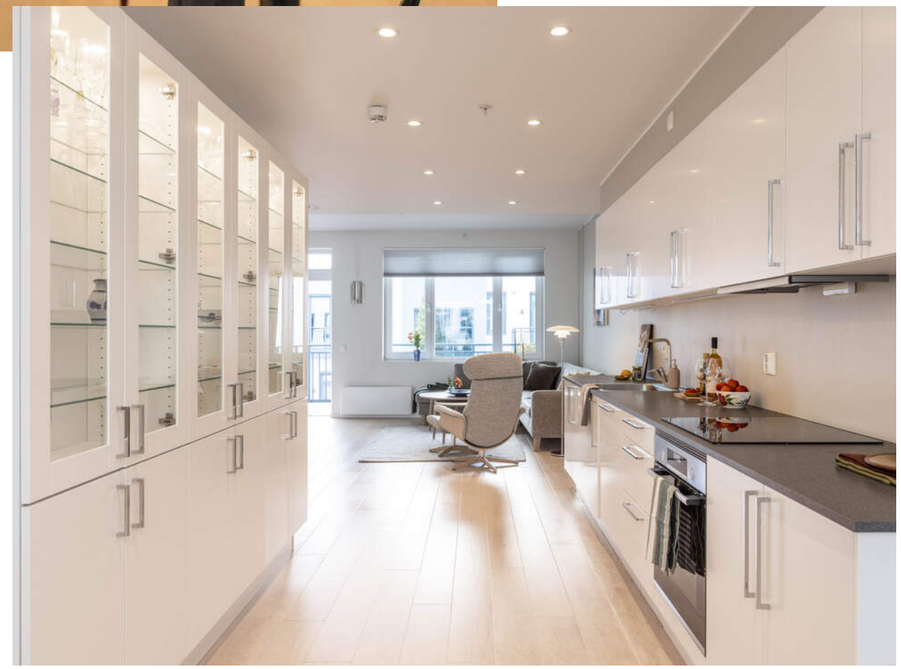
Gjennomgående med mye naturlig lys. Dette i kombinasjon med de lyse kvalitetene bidrar til å gi en god atmosfære.





## KJØKKENET ER LEVERT AV SIGDAL

Smart plassert mellom "spisestue" og stue. Selger oppgraderte med ekstra skap som gir godt med lagringsplass og er et fint innslag i interiøret. Virkelig klassisk og pent!



tom victor gausdal
norsk husmannskost
verdens beste kø

tom victor gausdal
norsk husmannskost

HOVEDALTANEN

## DELIKAT OG TIDLØST BAD

Badet er romslig og flislagt i delikate farger. Pene baderomsmøbler og innfellbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

HOVEDSOVEROM

ROMSLIG
HOVEDSOVEROM
MED STOR
SKYVEDØRSGARDEROBE

SOVEROM NR. 2

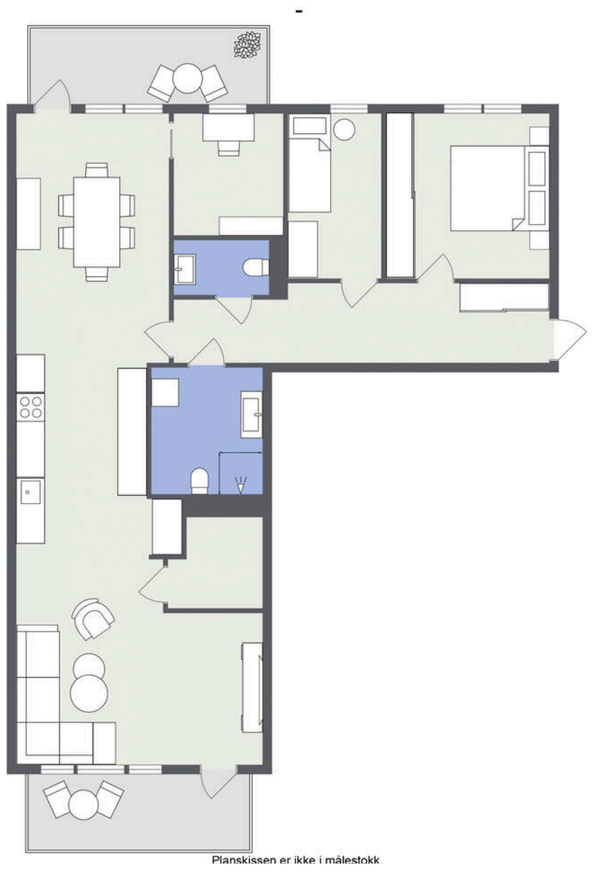
SOVEROM NR. 3

ALTAN NR. 2

## POPULÆRT NABOLAG

Kort vei til buss, butikk, NHH, fjell og sjø. Det meldes om høy trivselsfaktor i nabolaget!

# PLANTEGNINGER



Planskissen er ikke i målestokk

# KJERNEINFORMASJON

**BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN**

### Tomtestørrelse
5 121,00 m²

### Beskrivelse av tomt
Tomten er felles for sameiet og er pent opparbeidet med beplantning, benker, lekeplass og natursteinsmurer, inndelt i fine soner.

**SAMEIET / ØKONOMI**

### Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning

### Om sameiet
Sameiet Biskopshus B-D har organisasjonsnummer 928 280 926 og ligger i Bergen kommune. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet består av totalt 77 enheter, fordelt på 76 boligseksjoner (leiligheter og rekkehus) og 1 næringsseksjon (garasjeseksjon) på eiendommen gnr. 168, bnr. 1125 i Bergen kommune.

Garasjeseksjonen omfatter sameiets garasjeanlegg, herunder sykkelparkering og gjesteparkering, og er seksjonert som egen næringsseksjon. Garasjeseksjonen vil være et eget tingsrettslig sameie (Garasjesameiet) mellom Sameiet, Sameiet Biskopshus A og de eierseksjoner i nevnte sameier som har kjøpt eller eier parkeringsplass. Kostnadene til drift, forsikring og vedlikehold av Garasjeseksjonen samt tilkomst fordeles mellom sameierne i Garasjesameiet.
Garasjeseksjonen skal ikke dekke felleskostnader utover dette.

Vedtatte saker:
- 1. november 2024: Felleskostnader garasje øker med 60 %.

Pågående saker
- Det har vært avholdt 8 styremøter i 2025–2026 (etter årsmøtet avholdt i 2025).
- Løpende dialog med beboere i forbindelse med driftsrelaterte spørsmål, klager mv.
- Løpende dialog med beboere vedrørende garasjesameiet, herunder oppfølging av feil bruk av gjesteparkeringer.
- Oppfølging mot Nåbo i forbindelse med ikke utførte avvik i fellesareal i Bygg B og Bygg C. Senest i februar 2026 har Nåbo, Newsec og to fra styret gått gjennom ved befaring hva som gjenstår av saker til utbedring. Rene Nilsen, som har overtatt ansvaret etter Sverre Negård, følger opp disse sakene. Dette gjelder blant annet strømkilde til garasjeporten og vannkran utenfor 54.
- Oppfølging mot Nåbo i forbindelse med avvik på uteareal. Våren 2025 ble heller som har vært skadet skiftet ut.
- Dialog med meglere vedrørende informasjon i forbindelse med salg av leiligheter.
- Brannøvelse ble gjennomført i desember 2025.
- Boasson – uteområdet. Styret har innhentet tilbud på rengjøring av uteareal. Planene er at dette arbeidet utføres i løpet av våren. Kostnaden er på rundt 80 000.
- Brann og Sprinkler Teknikk AS – gjennomføring av kontroll av sprinkelanlegget i hver leilighet i desember 2025.
- EIR Renhold – mye oppfølging etter en del klager på dårlig

renhold. Det skal være en prøveordning i 2026 med vask på fredager og fast person som gjør denne jobben.
- Metrisk AS – det ble gjennomført vedlikehold og vask av garasjeanlegget høsten 2025. Det har også vært en hendelse i garasjeanlegget som utløste brannalarmen og som forårsaket en del ekstraarbeid fra Newsec, Metrisk og Brann og Sprinkler Teknikk AS.
- Vedlikehold av garasjeporten – Hormann har blant annet skiftet en knekt del som gjorde at garasjeporten gikk skeivt.
- Rentokil – skadedyrskontroll.
- Elaway AS – styret har ikke mottatt klager på ladeanlegget. Det har vært et strømbrudd som styret fikset selv, da sikring i skap var slått ut.
- HMS – styret gikk HMS-runde våren 2025 og informerte på Vibbo om det som måtte forbedres. Mangler er utbedret.
- Heiskontroll våren 2025 avdekket defekt kommunikasjonsdel og satte heisen i oppgang 60 ut av drift i mange uker. Delene som måtte skiftes gikk på garantiene.
- Vannlekkasje i en av leilighetene over garasjeanlegget ble utbedret høsten 2025. Gipsplate i taket rett innenfor garasjeporten er montert på plass.
- Løpende dialog med Newsec om vaktmestertjenester og forvaltning, samt skifte av lys ved inngangen til C-blokk fra garasjeanlegget.
- Kontroll og godkjenning av innkomne faktura.
- Gjennomgang og svar fra sameiets e-postadresse via Styrerommet.no.
- Nye brukere til garasjeporten er lagt inn og gamle er fjernet (Cyberkey).
- Bestilling av nøkler til beboere via Lockit.
- Oppfølging og dialog med BIR i forbindelse med bosstømming.
- Oppfølging av Envac AS i forbindelse med restavfallsnedkast.
- Planlegging av årsmøte 2026.
- Styret har arrangert sosial sammenkomst med sameiet A i desember 2025. Styret inviterte til gløgg og pepperkaker og en uformell prat i W-eiendomsmelder sitt lokale.

**Felleskostnader pr. mnd**
3.475,-

**Felleskostnader inkluderer**
Felleskostnader likt kr. 844,50,-
Altibox kr. 458,-
Felleskostnader brøk kr. 1772,61,-
Garasje ca. 400,-

**Andel fellesformue**
18.491,- per onsdag, 31. desember 2025

**Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**
Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettert regnskap for 2026:
Overskudd kr 300

Årsresultat for 2025:
Overskudd kr 255 750

Vedtatte kostnadsøkninger:
- Felleskostnader garasje øker med 60 % fra 1. november 2024.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr 130 000. Honorar til styret for perioden 2024/2025 er kr 120 000.
- Rengjøring av uteareal planlegges utført i løpet av våren, med en anslått kostnad på rundt kr 80 000.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

**Forkjøpsrett**
Forkjøpsrett: Nei

**Styregodkjennelse**
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

**Dyrehold**
- Det er tillatt med dyr i Sameiet.
- Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
- Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig.
- Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.





**Forsikring**
Forsikringsselskap TRYG FORSIKRING
Polisenummer 7981154

**Formuesverdi primær**
2.013.224,- for 2024 opplyst av SkattVest.

**Formuesverdi sekundær**
8.052.896,- for 2024 opplyst av SkattVest.

**Info kommunale avgifter**
Kommunale avgifter inkluderer:
Eiendomsskatt bolig 01.07.2026-30.0: kr 12706,00,-
Abonnementsgebyr vann: kr 1251,88
Stipulert mengde vann: kr 2414,68
Abonnementsgebyr avløp: kr 1724,37
Stipulert mengde avløp: kr 3301,18
Komm.påslag-etterdrift deponier: kr 300,00
Restavfall bossug ordinær: kr 3800,65

Totalt: kr 28.596,- inkl. mva.

**Kommunale avgifter**
28.696,- for 2026
Kommunale avgifter betales kvartalsvis med forfall:
Februar, mai, august og november.

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

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

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

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

**Diverse**
Selger ønsker å ta med seg hylle montert på vegg til venstre for tv.

**OFFENTLIGE FORHOLD**

**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for stort frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller mer på Breiviksveien 58, gnr. 168 bnr. 1125 snr. 21, datert 22.04.2022.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for garasjeuthus/anneks til bolig på gnr. 168 bnr. 1125 snr. 21, datert 11.10.2021.

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

4601/168/1125/21:
Heftelser i eiendomsrett:

15.04.1948 - Dokumentnr: 3580 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1125

27.05.1949 - Dokumentnr: 5011 - Erklæring/avtale
Best. om innkjørsel
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1125

14.12.1951 - Dokumentnr: 11360 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1125

09.02.1959 - Dokumentnr: 1423 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
b ygning
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1125

12.01.1966 - Dokumentnr: 193 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
lagerskur
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1125

27.10.1975 - Dokumentnr: 22840 - Bestemmelse om vann/kloakk
Solidarisk ansvar for reparasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1983 - Dokumentnr: 5090 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.

søppelhus
og halvtekketak
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1125

06.09.2021 - Dokumentnr: 1095842 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1125

15.09.2021 - Dokumentnr: 1141885 - Bruksrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 168 BNR: 1127
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1125

Eiendommens rettigheter:
Ingen rettigheter registrert.

**Regulerings- og arealplaner**
BERGENHUS. GNR 168 BNR 1121, 1125, 1126, 1127 OG 1128, YTRE SANDVIKEN, BREIVIKSVEIEN - ELLERHUSENS VEI (plan-ID 18920000), som er en reguleringsplan.
På grunnen er eiendommen regulert til 990
Annet kombinert formål (57,4 %),
Bolig/Kontor (41,6 %)
Felles avkjørsel (1,0 %).
Over grunnen er 36,3 % regulert til 760 - Felles gårdsplass.
Under grunnen er 48,8 % regulert til 730 - Felles parkeringsplass.
Det er også registrert 640 - Frisiktsone på < 0,1 % (1,1 m²).. 23.04.2014

Følger kommuneplanens arealdel KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttredelse 19.06.2019. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til 1130 - Sentrumsformål med beskrivelse Byfortettingssone og områdenavn BY, med dekningsgrad 100,0 %.

I nærheten av eiendommen er KPA 2027 (plan-ID 71740000) registrert som kommuneplanens arealdel med planstatus 1 - planlegging igangsatt, saksnr 202417461.

I nærheten av eiendommen er det registrert følgende godkjente tiltak: 168/1136, bygningsnr 9430067-1, tilbygg til garasjeuthus anneks til bolig, igangsettingstillatelse 12.07.2024, saksnr 202223495.

168/1121, bygningsnr 139849701, annen kontorbygning, bygning godkjent for riving/brenning 09.02.2018, saksnr 201739122.

168/1121, bygningsnr 139849698, annen kontorbygning, bygning godkjent for riving/brenning 09.02.2018, saksnr 201739122. 168/1186, bygningsnr 139335430-1, tilbygg til tomannsbolig, vertikaldelt, rammetillatelse 08.02.2024, saksnr 202316440.

168/1186, bygningsnr 301308184, garasjeuthus anneks til bolig, rammetillatelse 07.02.2024, saksnr 202316440. 168/1195, bygningsnr 139335554-1, tilbygg til tomannsbolig, vertikaldelt, igangsettingstillatelse 13.01.2026, saksnr 202517435.

Eiendommen er omfattet av hensynssone i kommuneplanen med plan-ID 65270000, hensynssone H220_3
Vei støy - gul sone, med dekningsgrad 9,2 %

**Vei/Vann/Avløp**
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

**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.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

**Omk. kjøper beskrivelse**
7 690 000,00 (Prisantydning)

_____
7 690 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

192 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
193 340,00 (Omkostninger totalt)

_____
7 883 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)
_____

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. Enkeltsaker 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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

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

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

### Eier
Johan Martin Leikvoll

### 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.

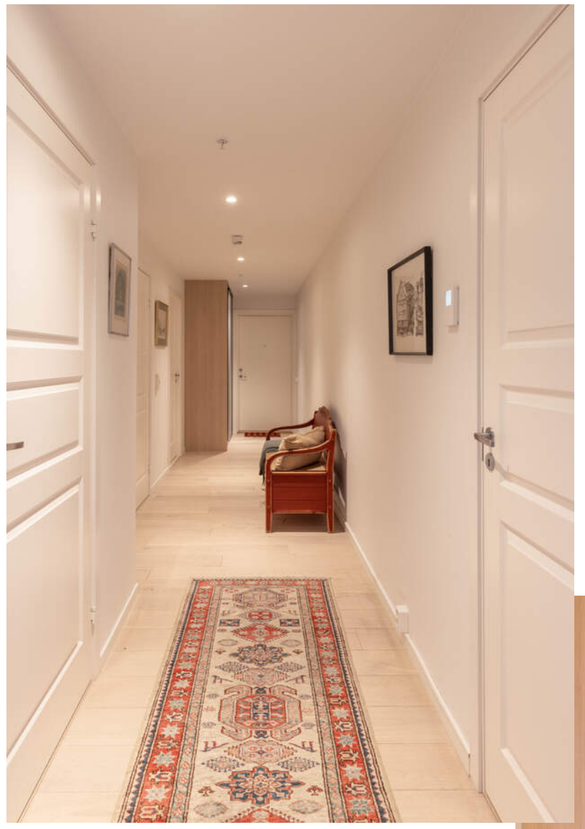
### Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring,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

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

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

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

**Dato salgsoppgave**
24.9.2026



## LYST OG TILTALENDE

Dette er gjennomgående i hele leiligheten!

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet (i blokk)
Breiviksveien 58, 5042 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 168, bnr. 1125, snr. 21

**Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 107 m²**

**Befaringsdato:** 07.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3664 **Eiendomsverdi ref nr:** RM1203

**Autorisert foretak:** Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

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





## Norsk takst

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

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

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

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

## Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og sertifisert takstmann/bygningssakkyndig siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørvirksomhet og byggeledelse, og over 2 500 utarbeidede tilstandsrapporter etter NS 3600, har selskapet opparbeidet solid og bred bygningsteknisk erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapport ved boligsalg etter gjeldende NS 3600 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig
- Bygningssakkyndige vurderinger og uttalelser i saker etter boligkjøp

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner, advokater, offentlige aktører og profesjonelle aktører i eiendomsbransjen, mange av dem gjennom faste samarbeid over flere år – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.

**Rapportansvarlig**

Patrick Bang

post@bangtakst.no
979 16 572

Breiviksveien 58, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1125
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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







Breiviksveien 58, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1125
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

**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 som minimum 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

Breiviksveien 58, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1125
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
4-roms selveierleilighet i byggets 3. etasje. SSb-nr: H0204.
To balkonger på henholdsvis 11,0 m² og 9,0 m²
Ekstern bod på 5,1 m² i kjeller.
Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

STANDARD
Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med kravene i Byggteknisk forskrift (TEK17) med tilhørende bestemmelser som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320, som omhandler 'intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler'. Det må påregnes normalt vedlikehold.

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

BELIGGENHET
Leiligheten ligger i et etablert boligområde i Ytre Sandviken, i Bergenhus bydel. Kort vei til NHH, dagligvarebutikk, treningssenter og kollektivtransport. Badeplasser ved Biskopshavn og Helleneset, samt Gamle Bergen, ligger i kort avstand. Få minutters reisevei til Bergen sentrum med sykkel, buss eller bil. Turområder i nærheten, blant annet fjellområdene rundt Sandviken.

TOMT
Felles tomt på 5121 m². Tomten er opparbeidet med gangstier, beplantning og lekeplass. Sameiet har serviceavtale med anleggsgartner for plenklipp og vedlikehold av beplantning.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

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

PARKERING
Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Elbillader.
Flere gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegg.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:
Bærende konstruksjoner, skillevegger og etasjeskillere av betong
Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig kledd med puss, fasadeplater og beslag. Fasadene er vurdert fra bakkeplan. Vedlikehold av fasader i regi av sameiet.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av betong.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i PVC-karmer.

Dører:
Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 43 dB.
Kikkehull. Porttelefon med monitor, montert i stue/kjøkken.
Balkongdører med isolerglass i PVC-karmer.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med papp/folie eller tilsvarende tekking. Taket er ikke besiktiget.

Heis:
Heis i bygget (13 pers / 1000 kg)

Trapper:
Felles trapper i betong med malt rekkverk i stål.

Balkong:
To balkonger på henholdsvis 11,0 m² og 9,0 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongene er oppført i prefabrikkerte betongkonstruksjoner. Rekkverk i malt stål.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré/gang (13,4 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter. Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom (12,9 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.







Breiviksveien 58, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1125
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Beskrivelse av eiendommen

Skyvedørsgarderobe.

Soverom (7,4 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Bad (5,9 m²)
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, keramiske fliser på vegger og metallplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

WC (2,3 m²)
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (52,0 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Utgang til balkonger. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom (5,9 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bod (3,3 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Sikringsskap og ventilasjonsaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).
Avløpsrør av plast.
Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.
Balansert ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer.
Porttelefon.

OPPVARMING
El. varmekabler på bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

**Arealer** Gå til side

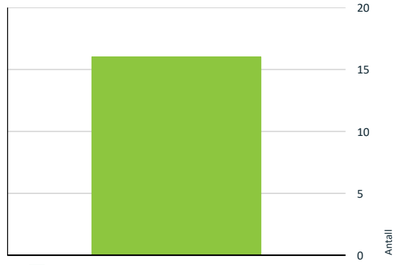
**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

Breiviksveien 58, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1125
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygningssakkyndig har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i oppdragsgivers virksomhet. Kravene til bygningssakkyndiges integritet fremgår av takseringsbransjens etiske retningslinjer, se www.norsktakst.no.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet og møblert.

Tegninger og byggesaksdokumenter er ikke fremlagt, og byggesaken er ikke kontrollert. Rommene er beskrevet ut fra bruken på befaringstidspunktet. Denne bruken kan avvike fra hva rommene opprinnelig er godkjent som.
Selgers egenerklæring var ikke fremlagt da rapporten ble utarbeidet, og er ikke gjennomgått. Rapporten er dermed utarbeidet uten kjennskap til opplysninger som måtte fremgå av egenerklæringen, herunder om tidligere skader, lekkasjer eller utførte arbeider. Opplysninger fra eier som gjengis i rapporten, er gitt muntlig på befaringen. Dersom egenerklæringen inneholder opplysninger av betydning for vurderingene, bør rapporten forelegges bygningssakkyndig for oppdatering.

Opplysninger om oppgradering og modernisering av leilighet/bygning er hentet fra eiendomsverdi.no og er ikke verifisert.

Kostnadsestimat er kun angitt for bygningsdeler vurdert til TG3, i tråd med forskrift til avhendingslova. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler vurdert til TG2.

Eier må selv gå gjennom rapporten og straks melde fra dersom opplysninger ikke er korrekte, eller dersom eier kjenner til forhold av betydning som ikke er omtalt.

### Oppsummering av avvik

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

**Selveierleilighet (i blokk)**







Breiviksveien 58, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1125
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)

**Byggeår**
2022

**Kommentar**
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med isolerglass i PVC-karmer.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- PVC-vinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 43 dB. Kikkehull. Porttelefon med monitor, montert i stue/kjøkken.

Balkongdører med isolerglass i PVC-karmer.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre/PVC: ca. 20–40 år

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Breiviksveien 58, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1125
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapport

To balkonger på henholdsvis 11,0 m² og 9,0 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Balkongene er oppført i prefabrikkerte betongkonstruksjoner. Rekkverk i malt stål.

Rekkverkshøyder i henhold til krav.

## INNVENDIG

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Hvite, formpressede innerdører.

Merk:
Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20–30 år

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD (5,9 M²)

#### Generell

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, keramiske fliser på vegger og metallplater i himling.

Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, vegghengt toalett, fordelerstamme til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Gulvvarme, stålsluk og avtrekksventil i himling.

### 3. ETASJE > BAD (5,9 M²)

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

### 3. ETASJE > BAD (5,9 M²)

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.



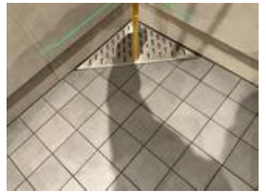




Breiviksveien 58, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1125
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapport



### 3. ETASJE > BAD (5,9 M²)

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Stålsluk med klemring. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

### 3. ETASJE > BAD (5,9 M²)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

### 3. ETASJE > BAD (5,9 M²)

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.

Avtrekksfunksjonen ble kontrollert med papirarktest, med tilfredsstillende resultat på befaringstidspunktet.

### 3. ETASJE > BAD (5,9 M²)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er unnlatt fordi våtrommet har inspeksjonsluke bak dusjsonen som gir innsyn i konstruksjonen, og fordi bygget nylig er oppført, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2 fjerde ledd. Konstruksjonen er i stedet fuktkontrollert gjennom luken med fuktmåler, uten funn av forhøyede verdier.

Breiviksveien 58, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1125
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (52,0 M²)

**TG 1 Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med ett-greps blandebatteri. Belysning/stikkontakter under overskap.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Integrerte hvitevarer fra Bosch

Integrert ventilator fra Flexit.

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (52,0 M²)

**TG 1 Avtrekk**

**Beskrivelse**

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

## TOALETTROM

### 3. ETASJE > WC (2,3 M²)

**TG 1 Overflater og konstruksjon**

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil og vegghengt toalett. Avtrekksventil i himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Innvendige vannledninger**







Breiviksveien 58, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1125
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Vannforsyningsrør av PEX (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert i himling på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles vannrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

**TG 1 Innvendige avløpsrør**

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

**TG 1 Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i innvendig bod.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

**Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**

**Beskrivelse**

Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

Breiviksveien 58, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1125
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapport

## 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 forenklede 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**

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

Sikringsskapet inneholder 1 kurs på 25A og 10 kurser på 15A. Hovedsikring på 63A er plassert i etasjefordeler i fellesareal.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

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

Se innledning for øvrig oppvarming.

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

Breiviksveien 58, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1125
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

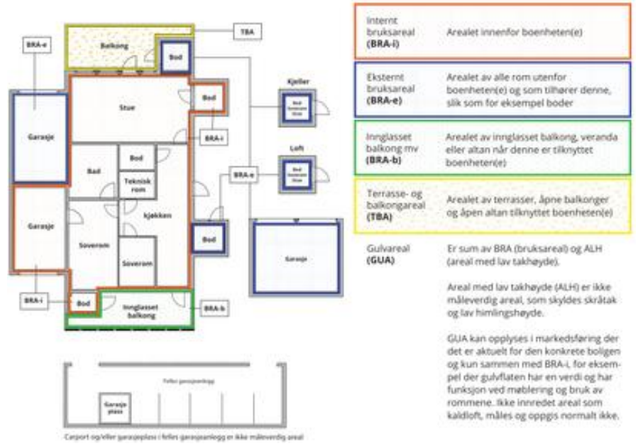
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Breiviksveien 58, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1125
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Arealer

## Selveierleilighet (i blokk)

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. etasje | 107 | | | 107 | 20 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **107** | **5** | | | **20** |
| **SUM BRA** | **112** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3. etasje | Entré/gang (13,4 m²), soverom (12,9 m²), soverom (7,4 m²), bad (5,9 m²), wc (2,3 m²), stue/kjøkken (52,0 m²), soverom (5,9 m²), bod (3,3 m²) | | |
| Kjeller | | Ekstern bod (5,1 m²) | |

**Kommentar**

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 3,8 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til mellom ca. 2,39-2,71 meter.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Sameier og borettslag:
Bruksrett til boder kan endres via vedtekter eller generalforsamling.







Breiviksveien 58, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1125
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.9.2026 | Patrick Bang | Takstingeniør |
| | Johan Martin Leikvoll | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 168 | 1125 | | 21 | 5121 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen. | Eiet |

**Adresse**
Breiviksveien 58

**Hjemmelshaver**
Sperre Grethe Marianne, Leikvoll Johan Martin

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 07.09.2026 | Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Bergenskart.no | 07.09.2026 | Innhenting av kommunal info. | Gjennomgått | | Nei |
| Opplysninger fra eier. | 07.09.2026 | Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier. | Gjennomgått | | Nei |
| Bilder fra befaring | 07.09.2026 | Lagret internt for dokumentasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Seeiendom.no | 07.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Breiviksveien 58, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1125
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside







Breiviksveien 58, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1125
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Proaktiv Eiendomsmegling
AS

Gjensidige

# Egenerklæring

**Breiviksveien 58, 5042 BERGEN**

**16 Sep 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Breiviksveien 58 | Breiviksveien 58 | |

## 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?**

2022 april?

**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.**

Bodd hele tiden siden kjøp

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Selger**

Leikvoll, Johan Martin

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.







## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

se nedenfor under drenering

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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2024

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Dette må tas med styret

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke. dette må tas med styret

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## 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

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

## 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

**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 67447088**







# Egenerklæringsskjema

Name
Johan-Martin Leikvoll

Date
2026-09-16

Identification
Johan-Martin Leikvoll

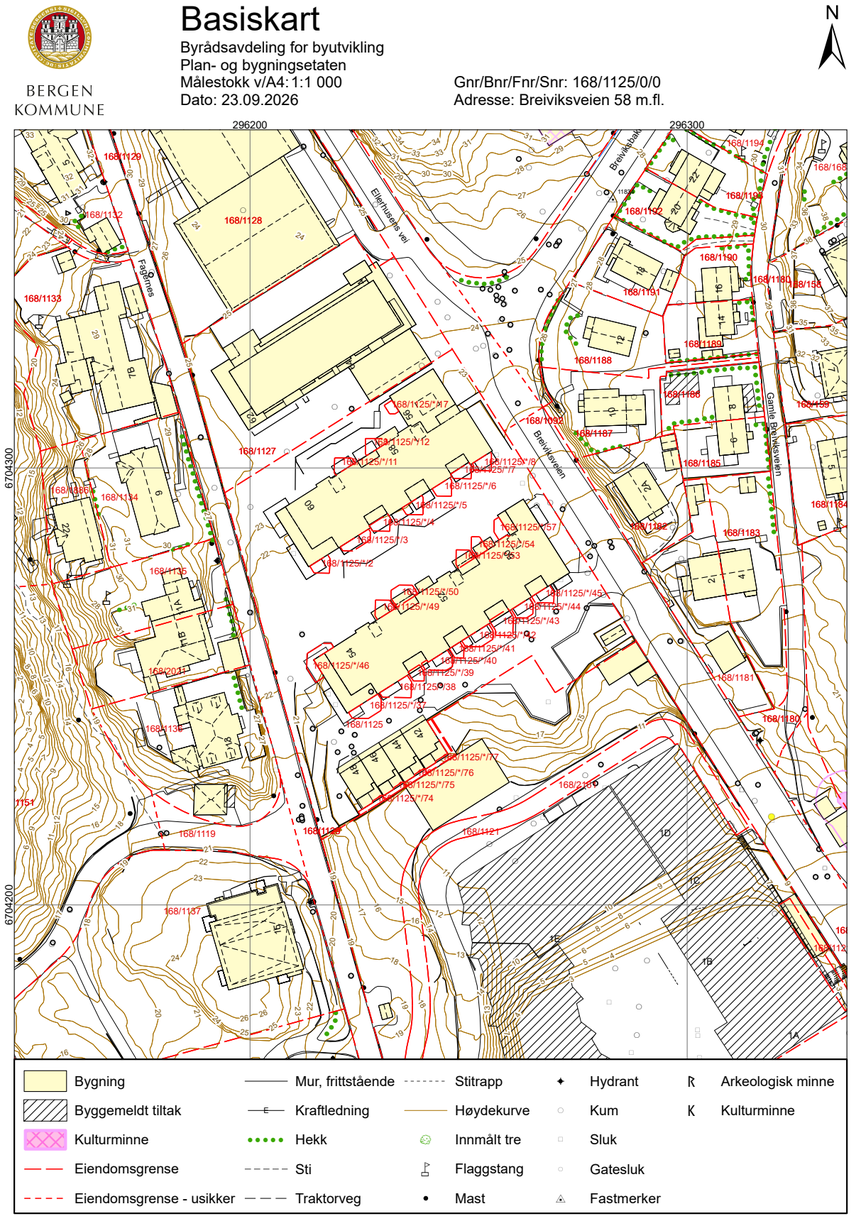
Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 23.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1125/0/0
Adresse: Breiviksveien 58 m.fl.








BERGEN KOMMUNE

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Tag Arkitekter AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

| Deres referanse: | Vår saksbehandler: | Vårt saksnummer: | Dato: |
|---|---|---|---|
| Jesper Jorde | Maria Therese Nesse | 201918522/50 | 220422 |

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

| | | |
|---|---|---|
| Eiendom | : | Gnr 168 Bnr 1126 |
| Adresse | : | Breiviksveien |
| Tiltakshaver | : | Bonava Norge AS |
| Tiltaket | : | Nybygg blokk/bygård/terrassehus |

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for resterende deler av tiltaket, som omfatter de siste fire leilighetene 2.8, 2.9, 3.8 og 3.9, mottatt 01.04.2022 og tilleggsopplysninger mottatt 22.04.2022.

Viser til rammetillatelse datert 12.02.2020, igangsettingstillatelser datert 13.10.2020 og 24.03.2021, og tillatelse til endring datert 28.07.2021.

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens § 1.4.1 om krav til ferdigstilt venstresvingfelt i krysset Helleveien/ Breiviksbakken før IG, datert 15.12.2020, med en varighet frem til 31.03.2021.

**VEDTAK**
Det gis midlertidig brukstillatelse for resterende deler av tiltaket, som omfatter de siste fire leilighetene 2.8, 2.9, 3.8 og 3.9, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 01.05.2023, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

**BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET**
Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er tidligere dokumentert/bekreftet oppfylt:

- Søker har redegjort for og bekreftet at parkering, felles lek- og uteoppholdsarealer, interne veier og kommunaltekniske anlegg er etablert for aktuelt delfelt, jf. reguleringsplanens § 1.4 Rekkefølge pkt. 1.4.3.
- VA-etaten har bekreftet i e-post datert 14.09.2021 at de ikke har innvendinger mot at det utstedes midlertidig brukstillatelse til tross for manglende formell godkjenning av sluttdokumentasjon.

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall avventes til søknad om ferdigattest.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Ansvarlig søker har tidligere opplyst at kontrollerklæring for Bygningsfysikk vil bli innsendt før søknad om ferdigattest.

**GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG**
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

*Maria Nesse - saksbehandler*
*Hanne Karin Broch - seksjonsleder*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

Kopi: Bonava Norge AS, Damsgårdsveien 135, 5160 LAKSEVÅG







| | |
|---|---|
| **Generelle bestemmelser:** | |
| Rettslig grunnlag: | Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften. |
| Ferdigstillelse:<br>(plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8) | Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker. |
| Bortfall av tillatelse:<br>(plan- og bygningsloven § 21-9) | Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. |
| **Orientering om rett til å klage på vedtaket:** | |
| Klagerett:<br>(forvaltningslovens § 28) | Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen. |
| Klagefrist:<br>(forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31) | Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen. |
| Rett til å kreve begrunnelse:<br>(forvaltningslovens §§ 24 og 25) | Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp. |
| Klagens innhold:<br>(forvaltningslovens § 32) | Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes. |
| Utsetting av gjennomføring av vedtaket:<br>(forvaltningslovens § 42) | Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket. |
| Rett til å se sakens dokumenter:<br>(forvaltningslovens § 11) | Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12. |
| Rett til å få veiledning:<br>(forvaltningslovens § 11) | Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte. |
| Kostnader ved klagen:<br>(forvaltningslovens § 36) | Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager. |
| Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket:<br>(forvaltningsloven § 27 b) | Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger. |

Proaktiv Eiendomsmegling AS
Proaktiv Bergen Sentrum v/Kjersti Tunestveit Dyre
Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN
E-post: ktd@proaktiv.no

Deres ref.: 1120260109 . Vår ref.: 2227-1-021 Dato: 11.09.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Biskopshus B-D |
| Organisasjonsnr: | 928280926 |
| Seksjonseier: | Leikvoll, Johan Martin |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 021 |
| Adresse: | Breiviksveien 58, 5042 BERGEN |
| Seksjonsnummer: | 21 |
| Gnr. | 168 |
| Bnr. | 1125 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7981154.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Melding om eierskifte sendes til eierskifte@obos.no Endring i felleskostnader: Felleskostnader garasje øker med 60 % fra 1. november 2024. Enkelte seksjonseiere er sameiere i Biskopshus Garasjesameie, gnr. 168, bnr. 1125, snr. 1, som gir enerett til bruk av en eller flere parkeringsplasser i Garasjesameiet. Eierandel i Garasjesameiet kan ikke selges eller overføres til andre enn seksjonseiere Sameiet Biskopshus B-D, til seksjonseiere i Sameiet Biskopshus A, gnr. 168, bnr. 1127 eller til nevnte sameier selv, med mindre eierandelen selges eller overføres sammen med eierseksjonen. Parkeringsplasser kan fritt leies ut både til seksjonseiere og til eksterne. Salg eller utleie av parkeringsplasser skal meldes til styret og Garasjesameiets styre. Sistnevnte er det til enhver tid sittende styre i Sameiet Biskopshus B-D. Ved salg av leilighet med tilhørerende p-plass, eventuelt salg av kun p-plass, påløper det administasjonsgebyr fra OBOS for å overføre p-plassen til ny eier.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 075,11,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader likt | 844,50 | |
| Altibox | 458,00 | |
| Felleskostnader brøk | 1 772,61 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.





**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 399,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 18 491,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**
Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marianne Rudjord pr. e-post: marianne.rudjord@obos.no eller telefon: 55 94 27 06.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Helge Bohne, e-post: biskopshus-b-d@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

OBOS

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |





BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

**Referanse:** 1120260109
**Ordrenummer:** 9469597

## 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** | 00168-1125-0000-021 |
| **Eiendommens adresse** | Breiviksveien 58 |
| **Eier** | Johan Martin Leikvoll , Breiviksveien 58 , 5042 BERGEN N |

| Tekst | Grunnlag | Sats | Årsbeløp | Terminbeløp |
|---|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt bolig 01.07.2026-30.0 | 4887027KR | 0.0026 | 12 706,00 | 3 176,50 |
| Abonnementsgebyr vann | 9635m2 | 7.71 | 1 251,88 | 315,54 |
| Stipulert mengde vann | 12525m3 | 11.44 | 2 414,68 | 608,63 |
| Abonnementsgebyr avløp | 9635m2 | 10.62 | 1 724,37 | 434,63 |
| Stipulert mengde avløp | 12525m3 | 15.64 | 3 301,18 | 832,07 |
| Komm.påslag-etterdrift deponier | 1 pr.enhet | 300.00 | 300,00 | 75,00 |
| Restavfall bossug ordinær | 1 enhet | 3800.65 | 3 800,65 | 950,16 |
| Total eksl. mva | | | 25 498,76 | 6 392,53 |

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

**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

**10.09.2026 09:52:29**

# Standard ordensregler for Sameiet Biskopshus B-D

Vedtatt på årsmøte 24.05.2022

**1. Formål og omfang**
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i Sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom Sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

**2. Aktiviteter og støynivå**
Beboerne i Sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i Sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates kun i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

**3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i Sameiet.
- At grill som brukes skal være gass- eller elektrisk drevet. Kull grill er ikke tillatt.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.





- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Dersom det blir skade på fellesarealet, meld det til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense eventuell skade, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

**4. Fellesarealer**
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på Sameiet eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Det anbefales å rives opp papp i mindre deler slik at avfallssystemet ikke settes ut av drift.
Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet.
Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på Sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Sparkesykkel skal ikke settes på Sameiets eiendom, men parkeres langs hovedveien.

**5. Kjøring og parkering**

Dersom Sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. Gjesteparkering skal ikke benyttes som permanent parkeringsplass. Kjøring og parkering på fellesområdet, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.
Kjøring skal kun foregå på asfaltert område.

**6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i Sameiet. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

**7. Brannvern**
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal Sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i

Sameiet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

**8. Brudd på ordensreglene**
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

## DELIKAT OG KOSELIG

En leilighet som vil kunne dekke behovet til størrelse og funksjonalitet dersom man kommer fra større bolig og ønsker det enkle liv i leilighet uten vedlikehold og plikter.

Velkommen til Breiviksveien 58!

# 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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet**

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.



Söderberg & Partners | Eiendom

# 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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 budgivnings-plattform, 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:**
Breiviksveien 58, 5042 BERGEN. Gnr. 168, bnr. 1125, snr. 21 i Sameiet Biskopshus B-D, oppdragsnr.: 1120260109
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: _____ | Navn: _____ |
| Fødselsdato: _____ | Fødselsdato: _____ |
| Adr.: _____ | Adr.: _____ |
| Postnr.: _____ Sted: _____ | Postnr.: _____ Sted: _____ |
| Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ | Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ |
| E-post: _____ Arb.: _____ | E-post: _____ Arb.: _____ |
| Dato: _____ Sign.: _____ | Dato: _____ Sign.: _____ |

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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