

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF | Partner

Anders Paulsen

Mobil 906 78 543

E-post anders.paulsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 750 000,-
Omkostn.: Kr 145 140,-
Total ink omk.: Kr 5 895 140,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Selger: Ingrid Aslaug Haugå
Skillingsstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1901
BRA-i/BRA Total 72/75 kvm
Tomtstr.: 165.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 164, bnr. 745
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1503250238

Moderne ende-/ toppleilighet i klassisk bygård med store vindusflater, utsikt og peis

Aktiv Eiendomsmegling v/ Anders Paulsen har gleden av å presentere Fredrik Meltzers gate 12 – en gjennomført og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet på Nygård. Her får du en moderne og funksjonell bolig med god planløsning og flotte lysforhold. Her bor du sentralt og urbant, omgitt av klassisk og sjarmerende bebyggelse, kun få skritt fra Torgallmenningen og Bergens levende sentrum.

Kort oppsummert:

- Arealeffektiv hjørneleilighet med 2 soverom + kontor
- Oppgradert rundt 2019 med ny planløsning, fornyede overflater og delvis oppusset kjøkken
- Ingen TG3 i tilstandsrapport
- Peis som varmer godt
- Balkong på ca. 4 m² med gode solforhold
- Gangavstand til Universitet, høyskoler, store arbeidsplasser og kollektivtransport

Velkommen til visning, husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Energiattest	77
Nabolagsprofil	103
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 72 kvm 4.etasje:

Gang: 5,3m²

Bod: 3,1m²

Soverom 1: 12m²

Soverom 2: 7,8m²

Stue: 21,5m²

Kjøkken: 8,6m²

Gang: 1,1m²

Bad: 4,4m²

Soverom 3: 6,7m²

BRA-e: 3 kvm Ekstern bod: 3,2m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

4 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

165.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er for det meste bebygget.

Felles tomt i sameiet. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Fredrik Meltzers gate 12 ligger sentralt til i et levende og populært område på Nygård i Bergen sentrum med kort vei til det meste. Her bor du i et etablert bymiljø kjent for sin klassiske og sjarmerende bebyggelse, som gir nabolaget en unik og hyggelig atmosfære. Området er spesielt populært blant studenter, unge voksne og nyetablerere som ønsker en urban livsstil med nærhet til både byliv, natur, kino, teater, kulturtilbud og rekreasjon. Området oppleves også som trygt og imøtekommende.

Servicetilbudet i området er svært godt, dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi ligger bare et par minutters gange unna, mens Bergen Storsenter, Marken og Torgallmenningen byr på et bredt utvalg av butikker, apotek og andre servicetjenester. I området finner du et mangfoldig kafé- og restauranttilbud med populære steder som Hoggorm, Nedre Nygård, Godt Brød, mm.

Leiligheten har en flott beliggenhet i forhold til byens utdanningsinstitusjoner. Universitetet i Bergen, Høyskolen på Vestlandet, Norges Handelshøyskole og Handelshøyskolen BI Bergen ligger alle innen kort avstand, enten til fots eller med kollektivtransport. Dette gjør området spesielt attraktivt for studenter og ansatte ved disse institusjonene. Beliggenheten er også svært gunstig for arbeidstakere, med korte avstander til blant annet Media City Bergen, Fylkeshuset, Haukeland universitetssjukehus og Odontologen.

Nygård har et bredt tilbud innen trening og fritid. Studentsenteret ligger like i nærheten og tilbyr både treningssenter, svømmehall og idrettshall. I tillegg finner du SATS Lars Hilles gate, Next Bergen, Barry's Bergen og Sammen City, bare få minutters gange fra boligen. Når været tillater det, samles mange i Nygårdsparken, et populært sted for piknik, soling og sosialt samvær. For den som foretrekker aktivitet i naturen, ligger Store Lungegårdsvann, Løvsstakken med Løvsstien, Fjellveien og byfjellene innen kort rekkevidde, med gode turmuligheter året rundt. På Møhlenpris, like over haugen, finner du i tillegg badestranden ved BI, Cornerteateret, kaféer, restauranter og Møhlenpris idrettsanlegg.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Bybanen stopper på Nygård, kun få

minutters gange fra boligen, og tar deg raskt til Danmarks plass, Minde og Bergen lufthavn. Flere busslinjer passerer nærområdet, Bergen busstasjon og togstasjonen ligger ca 12 minutters gange fra leiligheten.

Alt i alt er dette et område som passer perfekt for deg som ønsker å bo sentralt og urbant, med alt du trenger rett utenfor gated ren.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet f r du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmebling.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager i nærheten:

- Roset rnet barnehage (0-5 år)
- Eventus N stebukten barnehage
- Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5 år)

Skoler i nærheten:

- St Paul skole (1-10 kl.)
- Møhlenpris skole (1-7 kl.)
- Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)
- Møllebakken skole (1-10 kl.)
- Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)
- Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)
- Metis privatistiskole
- Bergen Private Gymnas

For mer informasjon se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Området har et svært godt kollektivtilbud. Bybanen stopper på Nygård få minutter fra boligen og tilbyr hyppige avganger i retning sentrum, Danmarks plass, Minde og helt til Flesland. Reisetiden til sentrum er kort, og du når de fleste bydeler enkelt uten behov for bil. Den sentrale beliggenheten gir en praktisk hverdag, enten du skal til studiested, jobb eller aktiviteter.

Bygningssakkyndig

Ole Henrik Berg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2024. De fleste av vinduene er av ukjent alder.

Dører:

Leiligheten har malt balkongdør i tre med glassfelt av 2-lags glass, fra 2005. Det er brann- og lydklassifisert (B-30 og 35db) entrédør. Ukjent alder.

Innvendige overflater:

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

Veggene har malte og slette flater.

Innvendige tak har malte og slette flater.

Etasjeskille:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Dårlig fall mot sluk

Avtrekksvifte fungerer ikke som den skal, selv om den mottar strøm.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja, Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Vestlandske takst- og tilstandsrapport, v/ byggm. Gunnar Westrheim

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad og annet i leiligheten.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja, Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Rens av rør fra bolig og mot offentlig avløp/rør

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Laksevåg rør og sanitær

Beskrivelse av arbeidet: Spyling av rør i alle sameiets leiligheter.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- Ja.

Vifte på bad mottar strøm men virker allikevel ikke. Dette har vart ca. 6 mndr.

Eier valgte å ikke utbedre dette, men overlate til ny eier å ta stilling til om vifte skal være koblet til taklys, eller om det skal være en egen bryter til vifte.

Det er lufterventiler på begge vindu på bad, samtidig som eier har åpnet vindu for lufting ved behov. Lufting derfor ivaretatt til tross for manglende viftefunksjon.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Murmester Rognaldsen

Beskrivelse av arbeidet: Pipeløp var gammelt og trengte rehabilitering.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: AVM KOBELVVS

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk anlegg er nytt ifm renovering av leiligheten i 2019, bortsett fra varmekabler og varmtvannstank, så vidt jeg vet. Samsvarserklæring på arbeidet som ble gjort foreligger.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Gammel innvendig rømningstrapp ble innlemmet i etasjene og ny rømningstrapp ble lagt til utvendig. Ca. år 2000. Se info fra kommunen. Ny branntrepp byggemeldt og godkjent.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Det ble sendt inn søknad ifm etablering av utvendig branntrepp.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- Ja

Sameiet ønsker å bytte ut inngangsdør til en som er mer tidsriktig i forhold til bygården, samt lage boder i kjelleren.

Eierne ble enige om å sette inn ny inngangsdør på siste sameiemøte våren -26, men avventer dette for å gjøre flere undersøkelser av tilbydere.

Sameiet ønsker på sikt å lage enkle boder for hver seksjon i kjeller.

Planene er tenkt finansiert gjennom det som er på sameiets konto, med eventuell mulighet for ekstra innbetaling.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja, Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Blikkenslager Slettmo

Beskrivelse av arbeidet: Reparerte taket etter at det ble skadet av storm vinter - 25/26.

Noen takstein blåste av. Alt sjekket av blikkenslager og reparert. Det er ikke registrert følgeskader av dette.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- Ja.

Har nylig oppdaget at det er en svært liten lekkasje fra blandebatteri på kjøkken.

Nesten ikke merkbar.

Innhold

Tiltalende og innholdsrik leilighet med moderne preg, gode lysforhold og en planløsning som utnytter arealene svært godt. Boligen er løpende oppgradert og har i nyere tid fått overflatebehandlede vegger som understreker det stilrene uttrykket. Rundt 2019 ble leiligheten ytterligere modernisert med ny rominndeling, oppgraderte overflater og delvis fornyet kjøkken. Leiligheten fremstår i dag som både stilfull og innflyttingsklar, med en lun og harmonisk atmosfære. Balkongen på ca. 4 m² gir et hyggelig uterom med plass til både morgenkaffe og sene sommerkvelder.

Stue:

Stuen på 21,5 m² er et lyst og luftig oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lys, og rommet oppleves som åpent og behagelig. Herfra har du direkte utgang til en hyggelig balkong på ca. 4 m² – perfekt for morgenkaffen eller en god bok.

Kjøkken:

Kjøkkenet på 8,6 m² er både stilrent og funksjonelt, med glatte fronter og benkeplate i heltre som gir et varmt og moderne uttrykk. Over benkeplaten ved vask og platetopp er det fliser som både beskytter og tilfører et pent visuelt element. Rommet er utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, nedfelt vask, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Soverom:

Leiligheten byr på en praktisk og fleksibel soveavdeling med to rom av ulik størrelse. Det største soverommet på 12 m² fungerer utmerket som hovedsoverom, med god plass til dobbeltseng, garderobeløsninger og øvrig møblement. Soverom 2 er på 7,8 m² og gir flere bruksalternativer enten som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom.

Boligen byr også på et ekstra rom på 6,7 m², i dag innredet som soverom. Rommet passer ypperlig som kontor, walk-in closet eller annet tilleggsrom etter behov, og er omtalt som disponibelt rom i takstrapporten.

Bad:

Badet på 4,4 m² fremstår moderne og praktisk. Veggene er behandlet med mikrosegment, gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin. Badet er utvidet og innlemmet i tidligere kott.

Bod:

Deler av et tidligere soverom omgjort til en romslig bod på 3,1 m², som sammen med den eksterne boden på 3,2 m² gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak: Forholdet kan medføre økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av treverket over tid. Det anbefales skraping, behandling og overflatebehandling, samt utskifting av skadet treverk ved behov.

Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Avviket gjelder balkongdør.

Tiltak: Forholdet kan medføre økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av treverket over tid. Det anbefales skraping, behandling og overflatebehandling, samt utskifting av skadet treverk ved behov.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er irr på rør. Det mangler kursfortegnelse og sprutplate i rørskap.

Tiltak: Koblinger som er påvirket av irr anbefales skiftet for å forhindre forringelse og lekkasje.

Dette kan gjøre feilsøking, vedlikehold og stenging av vann mer krevende ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å etablere oppdatert kursfortegnelse i skapet. For å forhindre vannskader på tilliggende konstruksjoner ved en lekkasje må det monteres sprutplate i rørskap.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen.

Varmtvannstank mangler lekkasjesikring.

Tiltak: Plastrør anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene. Disse bør skiftes til metall for å forhindre lekkasjer og skader på tilliggende konstruksjoner.

Manglende lekkasjesikring kan føre til at vannlekkasjer ikke oppdages eller ledes kontrollert bort. Dette kan gi skader på innredning, gulv og underliggende konstruksjoner, og i verste fall føre til omfattende fuktskader. Det anbefales å etablere godkjent lekkasjesikring, normalt i form av lekkasjestopper eller vannalarm, samt oppsamlingsbrett.

Våtrom > 4.Etasje > Bad: 4,4m² > Overflater vegger og himling: Det er dør i våtsone ved dusj med fuktmerker og malingsavskalling.

Tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes

Våtrom > 4.Etasje > Bad: 4,4m² > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > 4.Etasje > Bad: 4,4m² > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tiltak:

Avviket utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, selv om høyden kan ha vært i samsvar med regelverket på byggetidspunktet. For å tilfredsstille kravet må rekkverket heves.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Dette er noen av oppgraderingene som har blitt utført spesifikt for denne leiligheten. Arbeid har delvis blitt utført av fagfolk og som egeninnsats:

2000: Gammel innvendig rømningstrapp ble innlemmet i etasjene og ny rømningstrapp ble lagt til utvendig. Ny branntrepp byggemeldt og godkjent.

2008: Renovering av bad og annet i leiligheten. Utført av Vestlandske takst- og tilstandsrapport, v/ byggm. Gunnar Westrheim.

2012: Rehabilitering av pipeløp. Utført av Murmester Rognaldsen.

2019: Oppgradering av leiligheten med ny planløsning, fornyede overflater og delvis oppusset kjøkken.

2019: Nytt elektrisk anlegg ifbm renovering av leiligheten, bortsett fra varmekabler og varmtvannstank. Utført av AVM KOBELVVS.

2023: Rens av rør fra bolig og mot offentlig avløp/rør. Utført av Olimb.

2025: Spyling av rør i alle sameiets leiligheter. Utført av Laksevåg rør og sanitær

2026: Reparasjon av taket etter at det ble skadet av storm vinter - 25/26. Utført av Blikkenslager Slettmo.

Parkering

Den aktuelle leiligheten har ikke parkeringsplass, det henvises derfor til gjeldende parkeringsbestemmelser for området. For beboere i sone 1: bil nummer 1 koster kr. 582,- pr. måned, bil nummer 2 koster kr. 873,- pr. måned. For firmabil koster det kr. 1 590,- pr. måned.

Oppgitte priser hentet fra Bergen kommune sine nettsider.

Link: <https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vei-transport-og-parkering/parkering/boligsoneparkering>

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 91911604

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, oppvarming, tv/internett, kommunale avgifter, felleskostnader og innboforsikring.

Det er tillatt med dyrehold så fremt dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere ifølge styreleder/forretningsfører.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører).

Energi

Oppvarming

Det er varmekabler på bad.

Det er vedovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger

eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 750 000

Omkostninger kjøper

5 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

143 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

145 140 (Omkostninger totalt)

157 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

159 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 895 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 907 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 909 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 040 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt - totalt kr 18 978,-

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 5 938 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 5 938,-. Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene som faktureres kvartalsvis med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 158 444 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 633 774 for år 2024

Informasjon om 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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

2/8

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer Fjordkraft, pleias, forsikring, vask og forefallende utgifter.

Felleskostnader kan bli besluttet økt etter opprettelse av salgsoppgave, men etter opplysninger mottatt fra sameiet er det ikke planlagt noe økning.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Kommentar fellesgjeld

Per dag eksisterer det ingen fellesgjeld. Forretningsfører opplyser at det pr 31.12.2025 eksisterte en felles formue for sameiet på Kr 120 979,-

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Fredrik Meltzersgate 12

Organisasjonsnummer

928443647

Om sameiet

Informasjon fra årsmøte:

- Det har vært innhentet anbud for utskiftning av ytterdør. Det er opplyst å koste minst 130 000,-.
- Det har vært diskutert rehabilitering av kjeller. Dette skal gjennomgås på dugnad.
- Sameiet har falt ut av kommunens plan for utbedringer av rør og andre føringer under gateplan. Dette skal undersøkes nærmere.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamli

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtøker/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtøker. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad etter avtale. Beboere oppfordres til å gi beskjed til styret dersom man ser/ oppdager noe som ikke er tilfredsstillende.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 164, bruksnummer 745, seksjonsnummer 6 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/164/745/6:

26.03.1984 - Dokumentnr: 8644 - Erkløring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR NOK 10,000

MED PRIORITET 90%

Gjelder denne registerenheten med flere

- Sameier har panterrett på kr 5 000,- per 1/8 av eierbrøken. Panteretten skal være sikkerhet for at den enkelte seksjonseier betaler sin andel av felleskostnadene, felles vedlikehold o.l.

- Panteretten har første prioritet i boligen. Dette medfører at kjøpers bank sitt pantedokument, vil få prioritet etter sameiets panterett.

26.03.1984 - Dokumentnr: 8644 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/8
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 006 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 19264 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:745 Snr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for installasjon av 4 stk wc og et gassbad datert 18.09.1935, ferdigattest for installasjon av 1 stk bad og 2 stk wc datert 25.08.1971 og ferdigattest for vindusendring datert 03.03.1983.

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger godkjente tegninger fra 60-tallet ang innredning av to loftsleiligheter til en leilighet. Det foreligger noe avvik fra disse tegningene. Det minste soverommet er opprinnelig godkjent som rullebod. Rommet er ikke godkjent for varig opphold. Soverom 2 er godkjent som arbeidsrom. Areal godkjent som bakgang er omgjort til gang, samt deler av badet.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger installasjon av wc datert 21.06.1935.
- Byggeanmeldelse for wc og bad datert 22.06.1935.
- Godkjenning installasjon av wc og gassbad datert 02.07.1935.
- Søknad om å innrede to loftsleiligheter til 1 leilighet, datert 12.03.1962.
- Tegninger stemplet med godkjenning på vilkår 07.11.1963.
- Godkjent byggeanmeldelse på vilkår for ominnredning av to leiligheter til en datert 07.11.1963.
- Byggeanmeldelse for to klosett og et bad datert 23.01.1970.
- Tegning, wc og bad stemplet med godkjenning 17.03.1970.
- Godkjent byggeanmeldelse på vilkår for to klosett og et bad, datert 17.03.1970.
- Kart stemplet 23.01.1979.
- Søknad om byggetillatelse for skiftning av vinduer datert 16.09.1982.
- Tegning og kart, vinduer, stemplet 17.09.1982.
- Byggetillatelse på vilkår for vindusendring datert 01.11.1982.
- Kart stemplet 03.10.1994.
- Tegninger stemplet 03.10.1994.
- Søknad om datert fjerning av rømningsvei, nye etasjeskille/vindu og innsetning av

forenklet brannvarsl.anlegg/alternativ utvendig rømingstrapp datert 03.10.1994.

- Avslag på søknad om byggetillatelse datert 16.01.1995.
- Fasadetegning stemplet 19.01.1995.
- Skriv fra kommunen vedr avslag datert 26.06.1995.
- Skriv vedr byggesak; fjerning av rømningsvei etc. datert 12.05.1998.
- Avslutning byggesak datert 29.04.1998.
- Underretning om merknad til byggesak datert 03. og 08.11.1999.
- Avslag på søknad om fasadeendring datert 12.01.2000. Det ble gitt pålegg om at rømningsveier fra leiligheter i 3. og 4 etasje blir etablert snarest og senest innen 01.06.2000.
- Skriv vedr fasadeending, svar på brev. Datert 23.02.2001.
- Godkjenning av omsøkt branntrapp datert 28.03.2000.
- I avslaget fra 12.01.2000 er det trappen som er tema. Når avslaget ble omgjort, ligger det imidlertid i dette implisitt at vindu også er godkjent. Skriv datert 26.06.2002.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Deler av eiendommen er berørt av reguleringsplan, og er regulert til gangvei.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 11331000

Plannavn: BERGENHUS. NYGÅRDSHØYDEN, ENDRING TIL LEKE- OG OPPHOLDSGATER

Ikrafttrådt: 10.05.1982

Dekningsgrad: 3,7 %

- Arealet er regulert til gangvei.

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100 %

- Arealet er avsatt til sentrumsformål .

Eiendommen ligger i hensynssonene H570_2 Nygårdshøyden og H570_7 Historisk sentrum, samt faresone H390_2 (luftkvalitet – gul sone).

Hele eiendommen omfattes av bestemmelsesområde #4 (byggegrense, utnyttelsesvolum og funksjonskrav).

Kommunedelplan

PlanID: 15780000

Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM

Ikrafttrådt: 10.12.2001

Dekningsgrad: 100 %

- Arealet er avsatt til boligområde (96,7 %) og fotgjengerstrøk (3,3 %).

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Status: Planlegging igangsatt

Saksnr: 202417461

- Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag

- Hovedtemaer som bystyret mener må berøres og prioriteres i arbeidet med bestemmelsene er følgende:

- a. Boligbygging
- b. Næringsutvikling
- c. Sosial infrastruktur
- d. Barn og unges medvirkning i planprosesser
- e. Innovasjon og teknologi
- f. Landbruk
- g. Økonomisk bærekraft i byggeprosjekter
- h. Øvrig byggesone
- i. Strandsone
- j. Parkering
- k. Arkitektur

PlanID: 8200000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD

Status: Endelig vedtatt arealplan

Saksnr: 190710629

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1994.

- Området er avsatt til; byggeområde, trafikkområde, friområde, spesialområder og fornøyelse.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom: 164/705

Bygningsnr: 301347958

Endring: Garasje/uthus/anneks

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 27.05.2024

Saksnr: 202411395

- Gjelder Allégaten 22.

Eiendom: 164/1236

Bygningsnr: 139283791-3

Endring: Påbygg

Bygningstype: Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 24.02.2021

Saksnr: 201916850

- Gjelder Strømgaten 50.

Eiendom: 164/692

Bygningsnr: 139279557-1

Endring: Ombygging

Bygningstype: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 18.06.2025

Saksnr: 202418321

- Gjelder Allégaten 10a.

Eiendom: 164/649

Bygningsnr: 139279123-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 04.04.2022

Saksnr: 202024987

- Fosswinckels gate 30.

Eiendom: 164/649

Bygningsnr: 300861688

Endring: –

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 04.04.2022

Saksnr: 202024987
- Fosswinckels gate 30.

Eiendom: 164/692
Bygningsnr: 301479917
Endring: –
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 18.06.2025
Saksnr: 202418321
- Gjelder Allégaten 10a.

Eiendom: 164/642
Bygningsnr: 139279042-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Rammetillatelse
Dato: 23.09.2024
Saksnr: 202414154
- Gjelder Fosswinckels gate 22.

Eiendom: 164/1410
Bygningsnr: 139280431-2
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 04.10.2019
Saksnr: 201911851
- Gjelder Nygårdsgaten 29.

Eiendom: 164/1190
Bygningsnr: 139283473-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 05.03.2026
Saksnr: 202517356
- Gjelder Hans Holmboes gate 10.

Eiendom: 164/638
Bygningsnr: 139278976-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Annen forretningsbygning
Status: Rammetillatelse

Dato: 20.08.2025
Saksnr: 202513564
- Gjelder Fosswinckels gate 18.

Eiendom: 164/1188
Bygningsnr: 139283457-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 31.03.2025
Saksnr: 202416593
- Gjelder Hans Holmboes gate 8.

Andre opplysninger
Eiendommen ligger innenfor Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke grunnpakke kr 15 000,-, markeds pakke kr 24 900,-, tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger/overtakelse kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anders Paulsen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
anders.paulsen@aktiv.no
Tlf: 906 78 543

Ansvarlig megler bistås av

Anders Paulsen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
anders.paulsen@aktiv.no
Tlf: 906 78 543

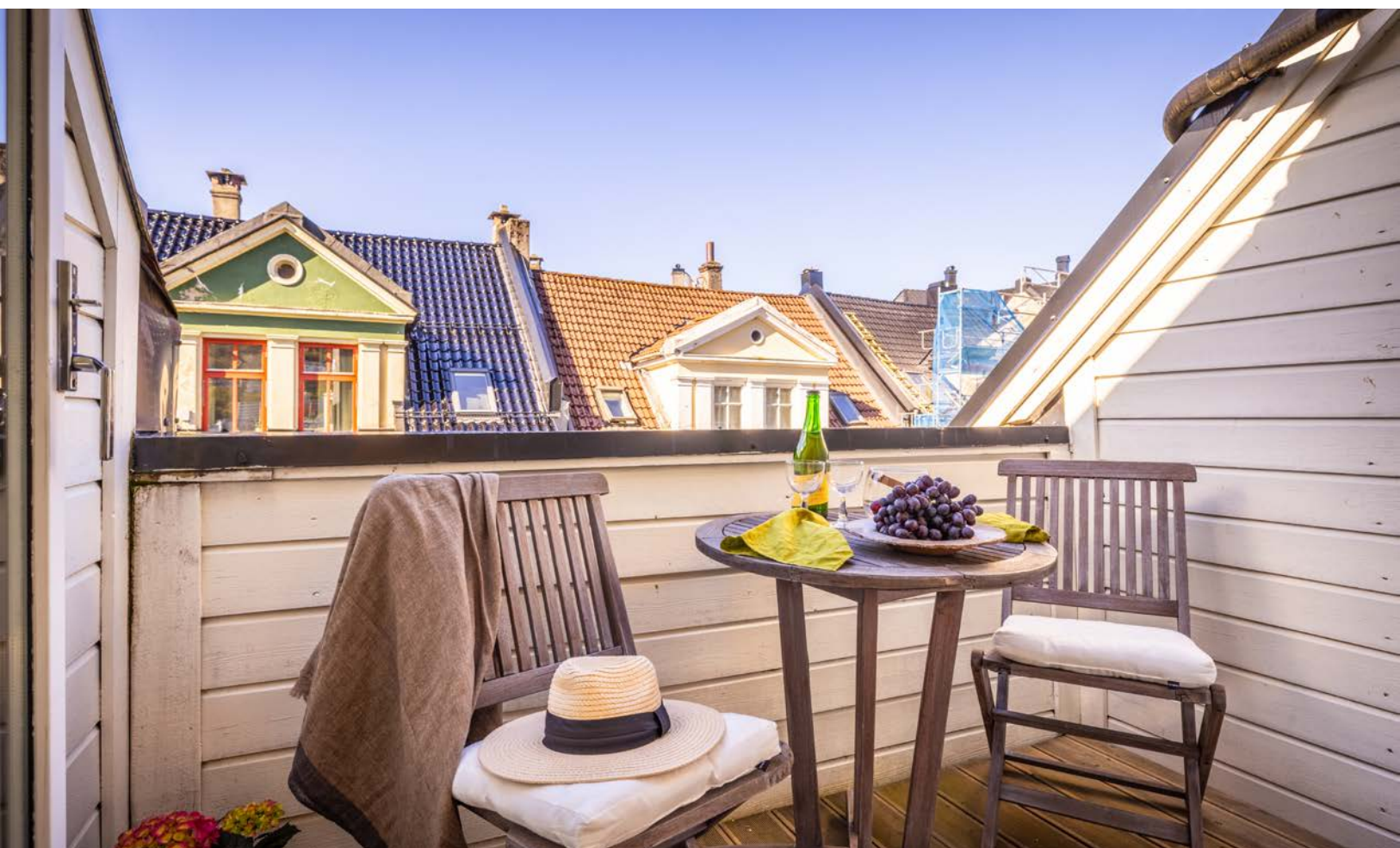
Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993404020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

14.05.2026

Bilder







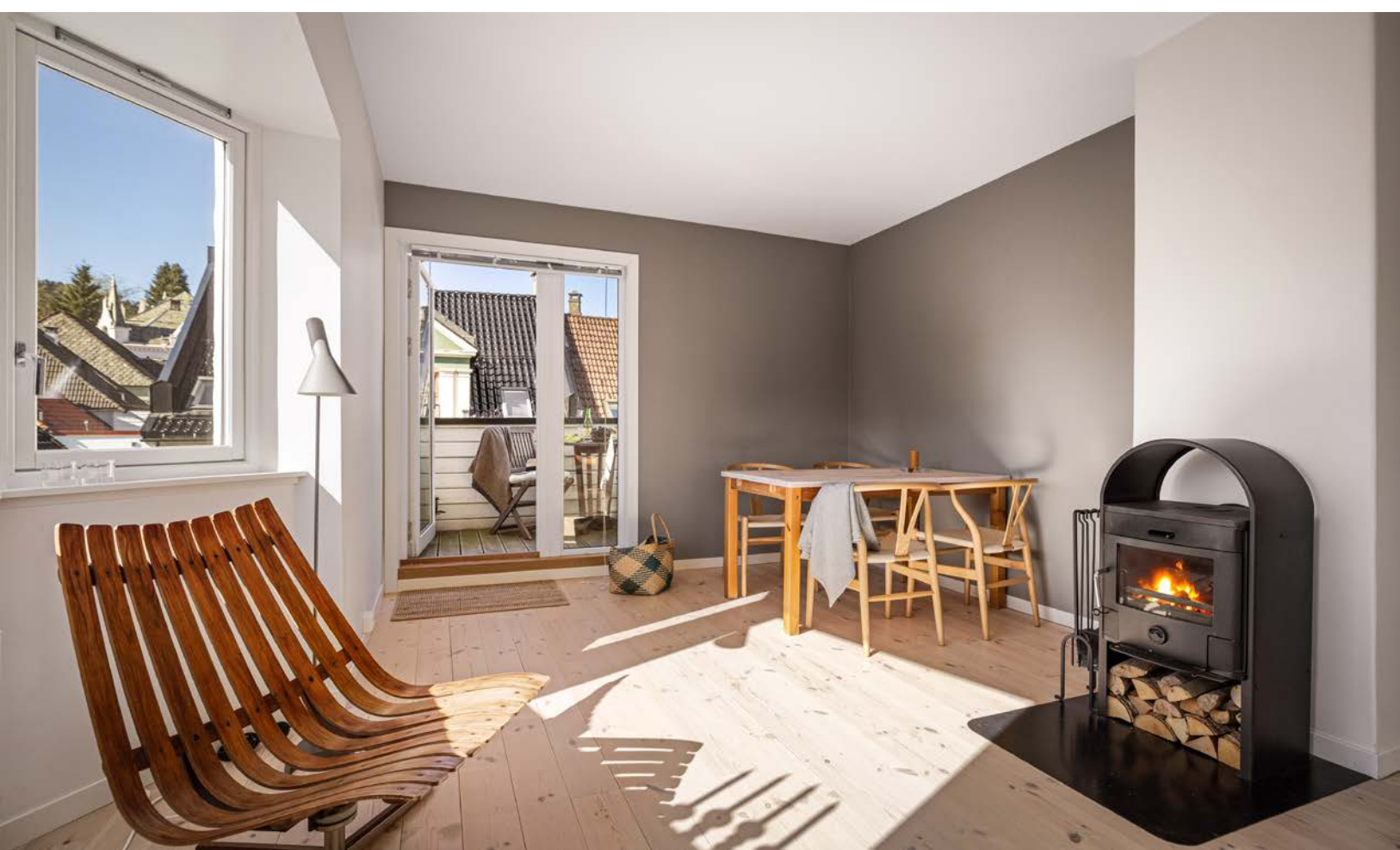
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













































Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Fredrik Meltzers gate 12 , 5007 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 164, bnr. 745, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 22438-1170

Referansenummer: PQ2077

Autorisert foretak: BERG TAKST OG EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Henrik Berg



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

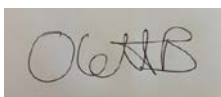
Berg Takst og Eiendom AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Ole Henrik Berg

Uavhengig Takstingeniør

ole@berg-takst.no

406 16 027



Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/ending kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1901 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1901

UTVENDIG [Gå til side](#)

Byggemåte:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur og yttervegger avmalte, pussede murkonstruksjoner. Taket er tekket med takstein.

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2024. De fleste av vinduene er av ukjent alder.

Dører:

Leiligheten har malt balkongdør i tre med glassfelt av 2-lags glass, fra 2005.

Det er brann- og lydklassifisert (B-30 og 35db) entrédør. Ukjent alder.

Balkong:

Det er balkong på ca 4m² med tilkomst fra stue.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Overflater:

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

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad.

Det er vedovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad: 4,4m²

Veggene har mikrosement. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er fliser på vegg over benkeplate ved vask og platetopp. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt vask, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bestått papirste på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Hovedstoppekran er plassert i rørskap på bad.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk via vifte på bad og kjøkken. Det er tilluftsventiler i vinduer.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på 115 liter fra 2007 og plassert under vask på badet.

Elektrisk anlegg:

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

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten er for det meste bebygget.

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

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

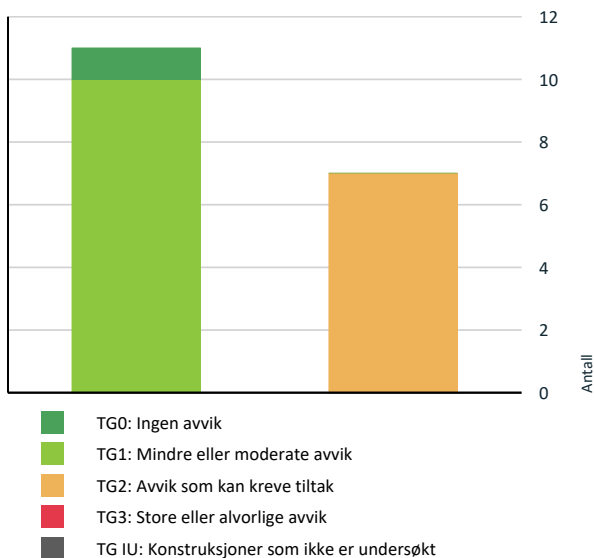
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er gjort flere endringer av innervegger. Deler av soverom er delt opp til bod. Bad er utvidet og innlemmet i tidligere kott. Soverom ved bad er oppført som disponibelt rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

! Våtrom > 4.Etasje > Bad: 4,4m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke levert i forbindelse med oppdraget. Det kan fremkomme opplysninger i egenerklæringen som ikke er omtalt i denne rapporten. Det anbefales å lese egenerklæring i sammenheng med denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1901

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2024. De fleste av vinduene er av ukjent alder.

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

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 40 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan medføre økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av treverket over tid. Det anbefales skraping, behandling og overflatebehandling, samt utskifting av skadet treverk ved behov.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt balkongdør i tre med glassfelt av 2-lags glass, fra 2005. Det er brann- og lydklassifisert (B-30 og 35db) entrédør. Ukjent alder.

Dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

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

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Avviket gjelder balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet kan medføre økt fukt påvirkning og videre nedbrytning av treverket over tid. Det anbefales skrapping, behandling og overflatebehandling, samt utskifting av skadet treverk ved behov.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong på ca 4m² med tilkomst fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue og kjøkken.

Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller.

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

VÅTROM

4.ETASJE > BAD: 4,4M²

Generell

Beskrivelse

Veggene har mikrosement. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

4. ETASJE > BAD: 4,4M²

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har mikrosement. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dør i våtzone ved dusj med fuktmerker og malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes



4. ETASJE > BAD: 4,4M²

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. ETASJE > BAD: 4,4M²

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Forventet levetid:

Tilstandsrapport

- Smøremembran: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Grunnet manglende rengjøring gjør inspeksjonen av sluk ved vaskemaskin begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av sluk etter rens for å kontrollere sluk, klemring og tettesjikt.



4. ETASJE > BAD: 4,4M²

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD: 4,4M²

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

4. ETASJE > BAD: 4,4M²

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

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

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN: 8,6M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er fliser på vegg over benkeplate ved vask og platetopp. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt vask, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Normalt slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

4.ETASJE > KJØKKEN: 8,6M²

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bestått papirtest på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran er plassert i rørskap på bad.

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

Forventet levetid på plastrør: 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Det mangler kursfortegnelse og sprutplate i rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Koblinger som er påvirket av irr anbefales skiftet for å forhindre forringelse og lekkasje.

Dette kan gjøre feilsøking, vedlikehold og stenging av vann mer krevende ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å etablere oppdatert kursfortegnelse i skapet.

For å forhindre vannskader på tilleggende konstruksjoner ved en lekkasje må det monteres sprutplate i rørskap.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Forventet levetid for avløpsrør av plast: 50 år.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk via vifte på bad og kjøkken. Det er tilluftsventiler i vinduer.

Det er ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad.

Det er vedovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 115 liter fra 2007 og plassert under vask på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen.

Varmtvannstank mangler lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plastrør anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik maksimumtemperatur for plastrørene. Disse bør skiftes til metall for å forhindre lekkasjer og skader på tilliggende konstruksjoner.

Manglende lekkasjesikring kan føre til at vannlekkasjer ikke oppdages eller ledes kontrollert bort. Dette kan gi skader på innredning, gulv og underliggende konstruksjoner, og i verste fall føre til omfattende fuktskader. Det anbefales å etablere godkjent lekkasjesikring, normalt i form av lekkasjestopper eller vannalarm, samt oppsamlingsbrett.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i felles gang.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Generell kommentar

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden på balkong er målt til 97 cm. Dette er under dagens forskriftskrav i TEK17, som angir minimum 100 cm høyde på rekkverk der fallhøyden overstiger 1 meter.

Konsekvens/tiltak

Avviket utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, selv om høyden kan ha vært i samsvar med regelverket på byggetidspunktet. For å tilfredsstille kravet må rekkverket heves.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

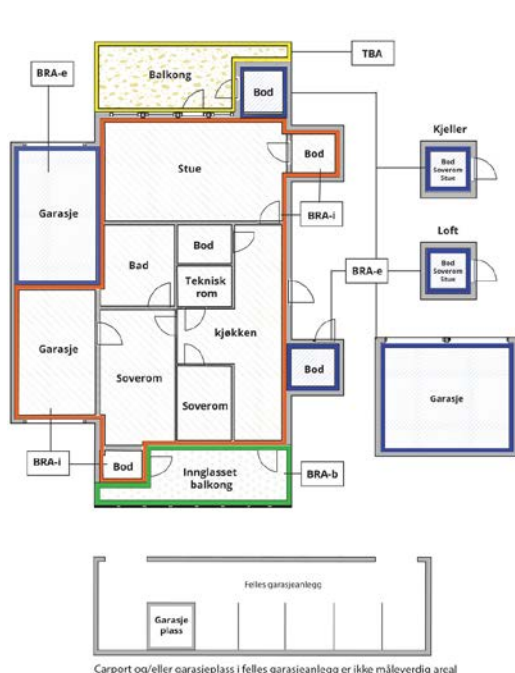
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	72	3		75	4
SUM	72	3			4
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang: 5,3m ² , bod: 3,1m ² , soverom 1: 12m ² , soverom 2: 7,8m ² , stue: 21,5m ² , kjøkken: 8,6m ² , gang: 1,1m ² , bad: 4,4m ² , soverom 3: 6,7m ²	Ekstern bod: 3,2m ²	

Kommentar

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

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

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

4. etasje:

Gang: 5,3m²

Bod: 3,1m²

Soverom 1: 12m²

Soverom 2: 7,8m²

Stue: 21,5m²

Kjøkken: 8,6m²

Gang: 1,1m²

Bad: 4,4m²

Soverom 3: 6,7m²

Ekstern bod: 3,2m²

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Utformingen av leiligheten medfører vanskeligheter ved oppmåling og eksakt areal. Mindre avvik kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort flere endringer av innervegger. Deler av soverom er delt opp til bod. Bad er utvidet og innlemmet i tidligere kott. Soverom ved bad er oppført som disponibelt rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver informerer om:

- Leiligheten ble pusset opp i ca 2021 med ny rominndeling, overflater ble tatt og deler av kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Ole Henrik Berg	Takstingeniør
	Ingrid Aslaug Haugå Skillingstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	745		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fredrik Meltzers gate 12

Hjemmelshaver

Skillingstad Ingrid Aslaug Haugå

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til i Fredrik Meltzers gate, med kort avstand til Bergen sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud. Området er preget av klassisk bebyggelse og et etablert bomiljø, med gangavstand til dagligvarebutikker, serveringssteder og øvrige fasiliteter. Det er gode kollektivforbindelser i nærområdet, samt nærhet til utdanningsinstitusjoner og arbeidsplasser. I tillegg er det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærliggende parker og grøntområder. Beliggenheten fremstår som svært sentral og praktisk, med nærhet til det meste man trenger i hverdagen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er for det meste bebygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ingrid Aslaug Haugå Skillingstad

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1996
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fredrik Meltzers Gate 12

5007 Bergen

4601-164/745/0/6



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Ja**

Dårlig fall mot sluk

Avtrekksvifte fungerer ikke som den skal, selv om den mottar strøm.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Vestlandske takst- og tilstandsrapport, v/ byggm. Gunnar Westrheim

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad og annet i leiligheten.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Rens av rør fra bolig og mot offentlig avløp /rør

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

Firmanavn: Laksevåg rør og sanitær

Beskrivelse av arbeidet: Spyling av rør i alle sameiets leiligheter

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Vifte på bad mottar strøm men virker allikevel ikke. Dette har vart ca. 6 mndr.

Eier valgte å ikke utbedre dette, men overlate til ny eier å ta stilling til om vifte skal være koblet til taklys, eller om det skal være en egen bryter til vifte.

Det er lufteventiler på begge vindu på bad, samtidig som eier har åpnet vindu for lufting ved behov. Lufting derfor ivaretatt til tross for manglende viftefunksjon.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Murmester Rognaldsen

Beskrivelse av arbeidet: Pipeløp var gammelt og trengte rehabilitering.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: AVM KOBELEVS

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk anlegg er nytt ifm renovering av leiligheten i 2019, bortsett fra varmekabler og varmtvannstank, så vidt jeg vet. Samsvarserklæring på arbeidet som ble gjort foreligger.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Gammel innvendig rømningstrapp ble innlemmet i etasjene og ny rømningstrapp ble lagt til utvendig. Ca. år 2000. Se info fra kommunen. Ny branntrapp byggemeldt og godkjent.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det ble sendt inn søknad ifm etablering av utvendig branntrapp.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Sameiet ønsker å bytte ut inngangsdør til en som er mer tidsriktig i forhold til bygården, samt lage boder i kjelleren.

Eierne ble enige om å sette inn ny inngangsdør på siste sameiemøte våren -26, men avventer dette for å gjøre flere undersøkelser av tilbydere.

Sameiet ønsker på sikt å lage enkle boder for hver seksjon i kjeller.

Planene er tenkt finansiert gjennom det som er på sameiets konto, med eventuell mulighet for ekstra innbetaling.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Blikkenslager Slettmo

Beskrivelse av arbeidet: Reparerte taket etter at det ble skadet av storm vinter - 25/26. Noen takstein blåste av. Alt sjekket av blikkenslager og reparert. Det er ikke registrert følgeskader av dette.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Har nylig oppdaget at det er en svært liten lekkasje fra blandebatteri på kjøkken. Nesten ikke merkbar.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

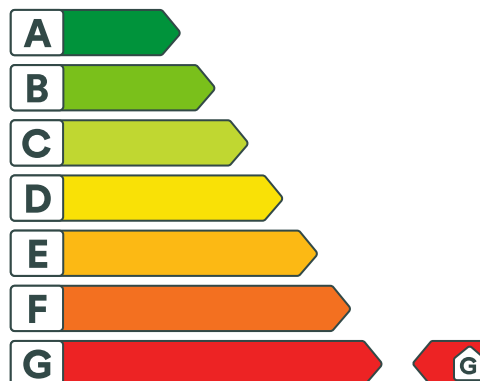
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Fredrik Meltzers gate 12, 5007 BERGEN	
Dato for energimerking 11.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-294245
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139709497
Gårdsnummer 164	Bruksnummer 745
Seksjonsnummer 6	Bruksenhetsnummer H0401



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1900	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 75,0 m²	Oppvarmet bruksareal 73,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
641,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
613,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år
44 785 kWh



Fredrik Meltzers gate 12, 5007 BERGEN



Detaljering

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



Fredrik Meltzers gate 12, 5007 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET FREDRIK MELTZERSGATE 12

I medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiet, **Eierseksjonssameiet Fredrik Meltzersgate 12**, består av 6 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 25. mars 1984. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, **gnr. 164, bnr. 745, i Bergen**, med fellesanlegg av enhver art.

§2. Sameicandeler

Sameiet er delt opp i seksjoner som utgjør andeler av i alt 8/8, fordelt på de enkelte seksjoner som følger:

Seksjon nr. 1-4 utgjør hver 1/8, i alt 4/8

Seksjon nr. 5-6 utgjør hver 2/8, i alt 4/8

Totalt 8/8

§3. Organisering av sameiet og råderett

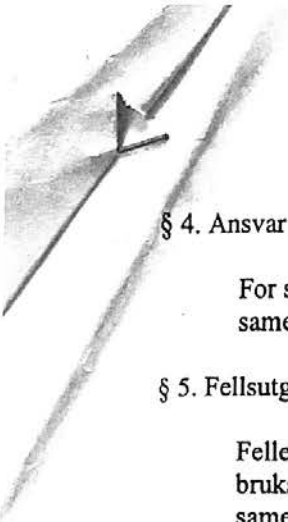
Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet (1 medlem pr. seksjon) og seksjonene skal ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Seksjoner kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med det tinglyste formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til sameiets medlemmer.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Sameieren skal ikke påføres økonomiske ulemper i slike tilfeller.



§ 4. Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser og ansvar hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameie-brøk.

§ 5. Fellsutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 6. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold av fellesanlegg/felleskonstruksjoner som f.eks. elektriske inntak og fordelingsanlegg, vann- og avløpsledninger, yttervegger og yttertak påhviler hele sameiet. Det samme gjelder eventuell plenklipping og beplantning på fellesareal, renhold av fellesareal og renhold av gate, fortau m.m. Som felles anliggende regnes sanering av sopp hvorenn den måtte oppstå i huset dersom ikke en sameier har opptrådt uansvarlig og selv må ta hele ansvaret. Det er imidlertid den enkeltes sameiers ansvar å tilbakeføre de berørte seksjoner til ønsket standard.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan sameiet etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

Det kan vedtas husordensregler i sameiermøtet, som alle sameierne er forpliktet av. Slike vedtak krever kun vanlig flertall blant de fremmøtte sameiere.

§ 7. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av framtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 8. Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon skal meldes til de andre sameierne.

§ 9. Styret

Alle medlemmer av sameiet er medlem av styret. 1 medlem per seksjon.

§ 10. Om sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når to sameiere finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon og leiere av boligseksjon (??), har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet framgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

På sameiermøtet velges det en protokollfører som fører referat over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11. Innkalling til sameiermøtet

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameiene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Sameierne skal varsles om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

- Årsregnskap
- Eventuell godkjenning av årsregnskap
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13. Møteledelse og flertallskrav

Om nødvendig velges en av deltakerne på sameiermøtet som møteleder. Vedkommende trenger ikke være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning,

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealet til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14. Revisor og/eller regnskapsfører

Sameiets revisor og/eller regnskapsfører velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor og/eller regnskapsfører velges. Sameierne skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Revisor og/eller forretningsfører har møterett og talerett på sameiermøtene, men ikke stemmerett dersom vedkommende ikke er medlem i sameiet.

§ 15. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan det ved et flertallsvedtak på sameiermøtet pålegges vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet (=styret) rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet ved en flertallsavgjørelse blant de resterende sameiere kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 17. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av sameiet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndigheten, må først behandles og være godkjent på et sameiermøtet før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal spørsmålet forelegges sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19. Habilitetsregler for sameiermøte

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller kan ikke noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 20. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

FREDR. MILNER & CT. 12

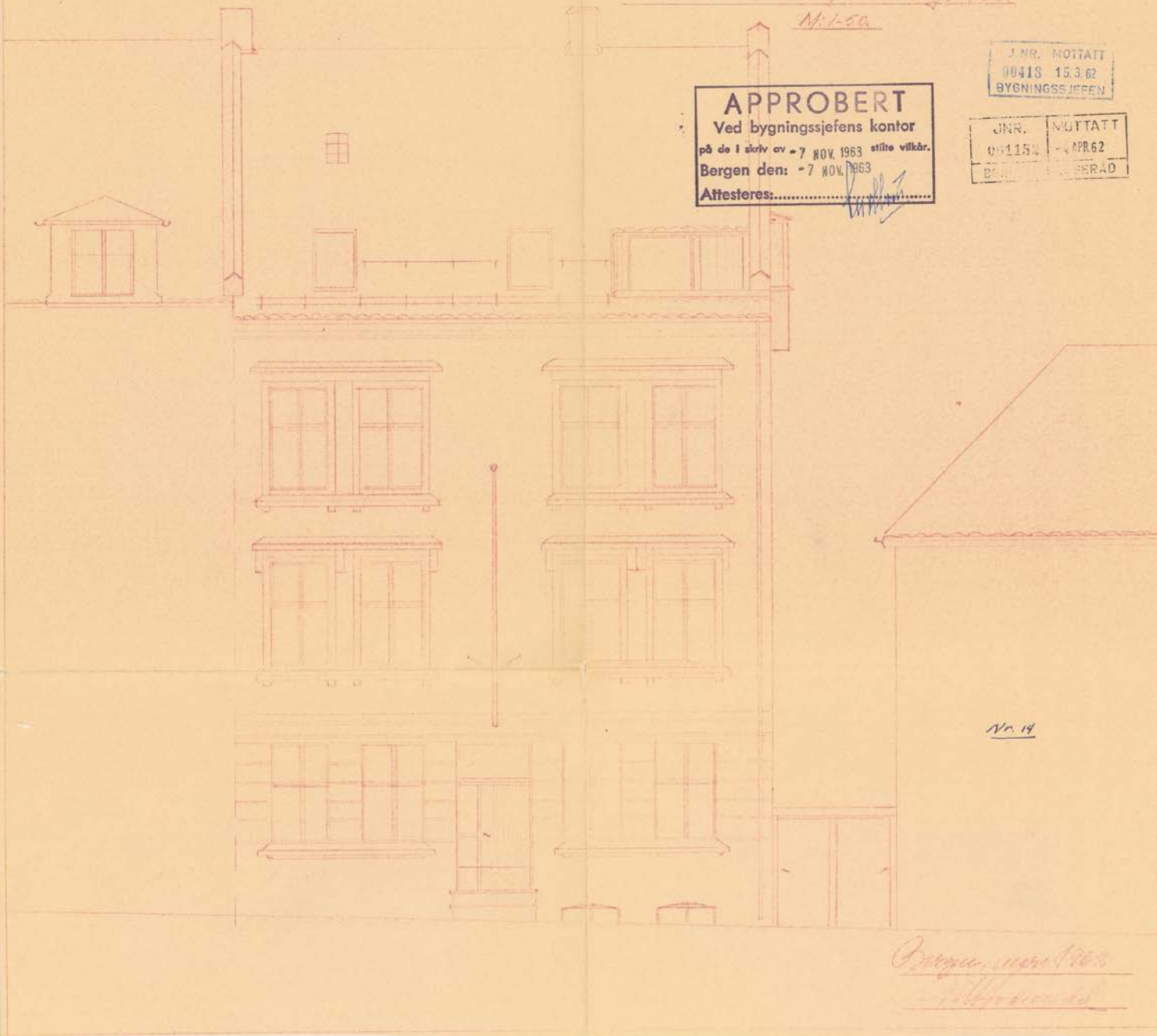
Skisse av smittet forandring, Vest

Nr. 150

J. NR. NOTTATT
00418 15.3.62
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
Ved bygningsjefens kontor
på de i skriv av - 7 NOV. 1963 stillo vilkår.
Bergen den: - 7 NOV. 1963
Attesteres:.....

JNR. NOTTATT
001154 - 4 APR. 62
BYGNINGSSJEFEN



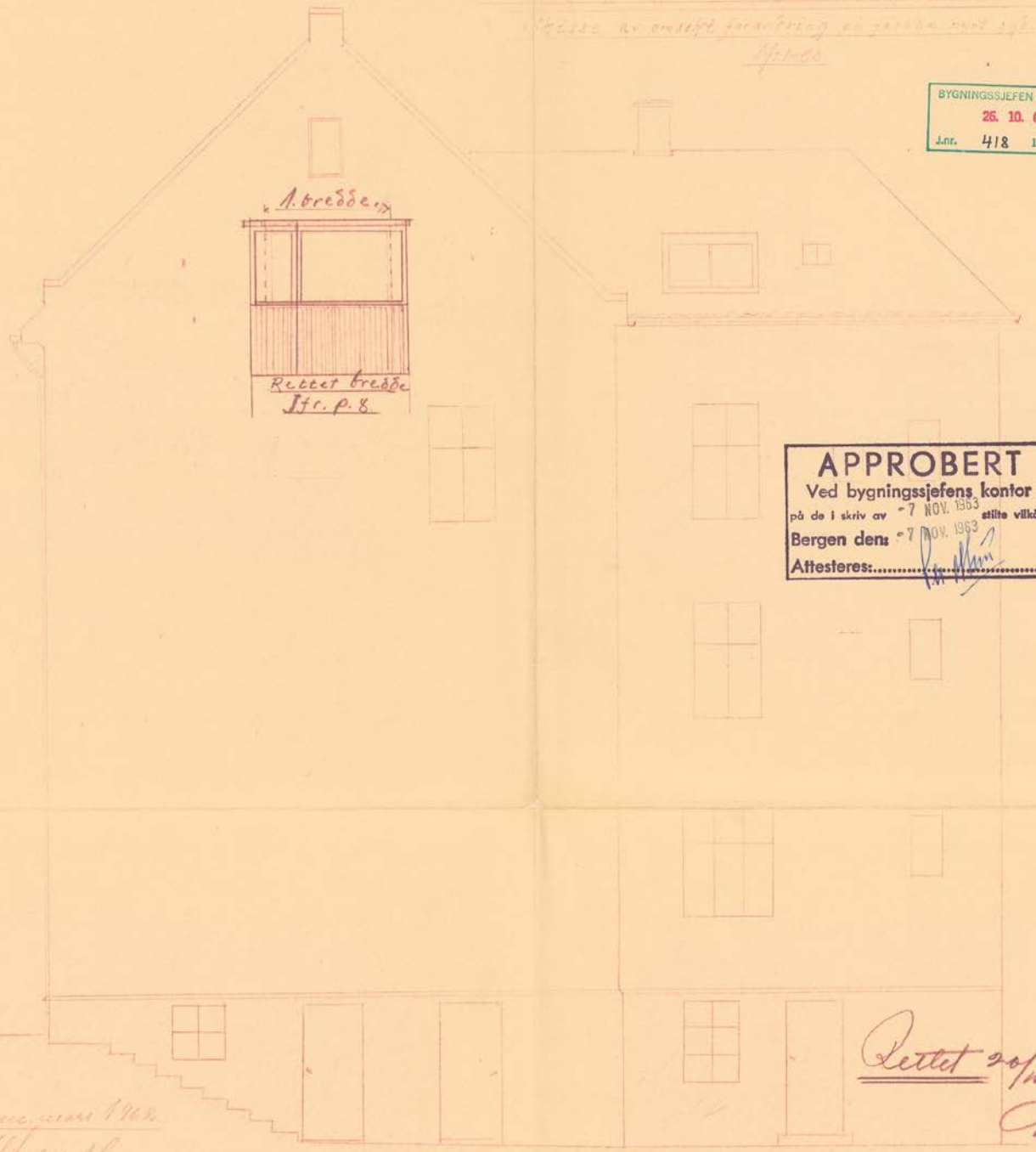
Nr. 14

Bergen, den 7 NOV. 1963
Fredr. Milner & Co.

FREDR. MELPERØY 12

Platte av ønsket forandring av grunn med 1/2
Hvindel

BYGNINGSJEFEN I BERGEN
26. 10. 63
J.nr. 418 19 62.



A. bredde
Rettet bredde
Jfr. p. 8

APPROBERT
Ved bygningsjefens kontor
på de i skriv av - 7 NOV. 1963 stille vilkår.
Bergen den - 7 NOV. 1963
Attesteres:.....

Rettet 20/10-63
M.H.

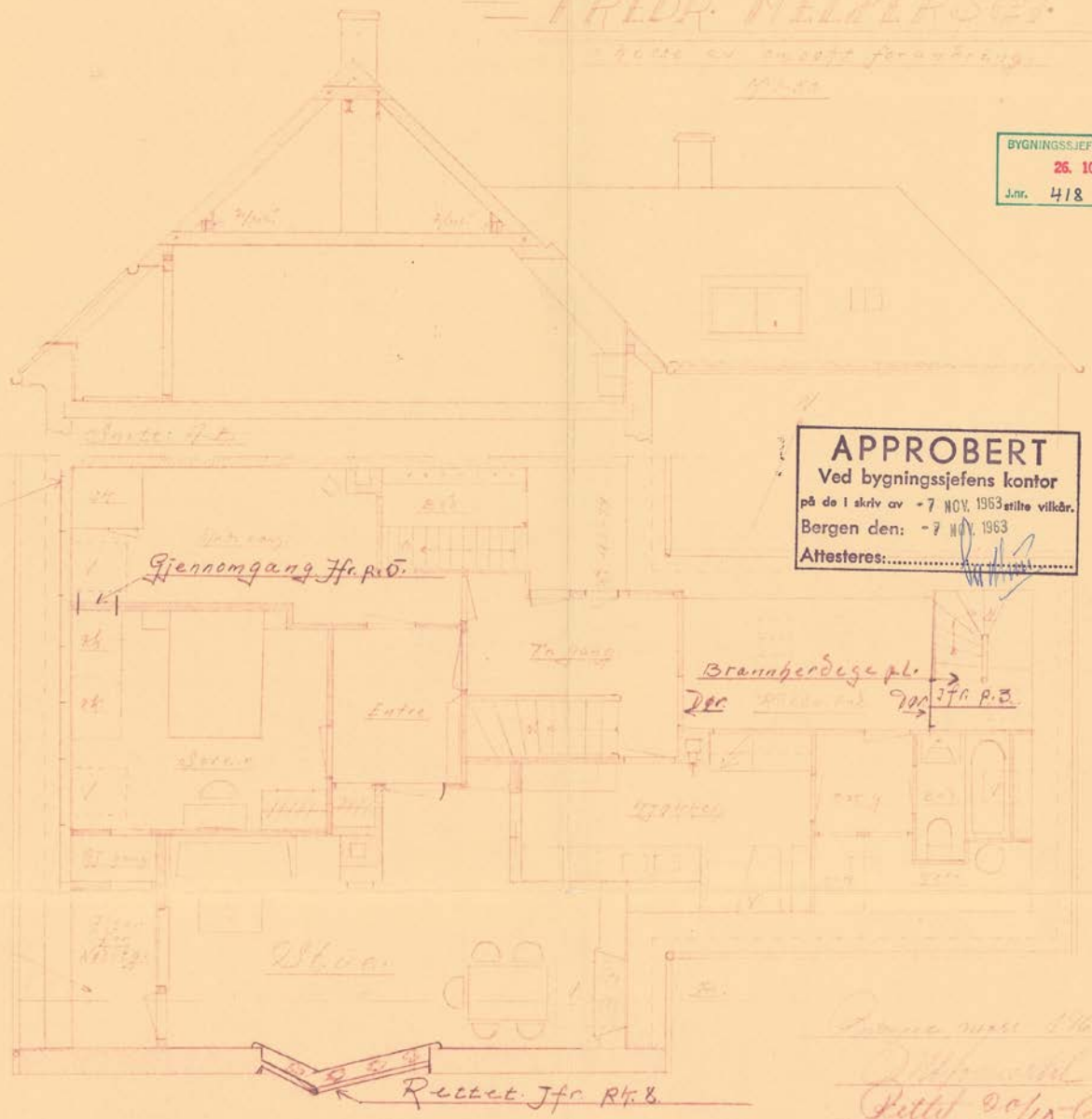
Bergen, den 1. 11. 63
M.H. [Signature]

FREDR. MELPERSET 12

1963 av ensett forandring
1963

BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
25. 10. 63
J.nr. 418 19 62.

APPROBERT
Ved bygningsjefens kontor
på de i skriv av - 7 NOV. 1963 tilte vilkår.
Bergen den: - 7 NOV. 1963
Attesteres:.....



Planen er utarbejdet av
[Signature]
Dato 20/10-63
[Signature]

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 9.

PARTIKKFORTE
25. MAR 84 08644
BYSKIVEREN
BERGEN

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. Bnr. Fnr. Kommune	Fredrik Meltzersgate nr. 12 i Bergen
2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Wiggo Andersen	140849 [redacted]
	Øystein Rørbakken	160948 [redacted]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).	
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) <input checked="" type="checkbox"/> bruksenetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenetenes innbyrdes verdi c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornylse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller <input checked="" type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).	

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	1/8	21		
2	B	1/8	22		
3	B	1/8	23		
4	B	1/8	24		
5	B	2/8	24		
6	B	2/8	26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14	Partene er enige om at sameiet skal ha panterett		34		
15	for kr.5.000.- pr. 1/8 av eierbrøken.		35		
16	Panteretten skal være en sikkerhet for at den enkelte		36		
17	seksjonseier betaler sin andel av fellesutgiftene,		37		
18	felles vedlikehold o.l. Panteretten skal ha prioritet		38		
19	etter 90% av godkjent lånetakst.		39		
20			40		

 Sum teller
 skal stemme med nevner

4/4 8/8

 Sum teller
 skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Seksjoneringen forandrer ikke eierforholdet mellom sameierne.
 Etter oppdelingen skal Øystein Rørbakken alene ha hjemmel til seksjon nr. 1, 2 og 3 og 4.
 Wiggo Andersen skal alene ha hjemmel til seksjon nr. 5 og 6. *Rullet av meg. S. Ellingsen*

Dato

16.3.84

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

 Wiggo Andersen (sign)
 Øystein Rørbakken (sign)

Sted

Bergen

Dokumentet returneres til:

Navn

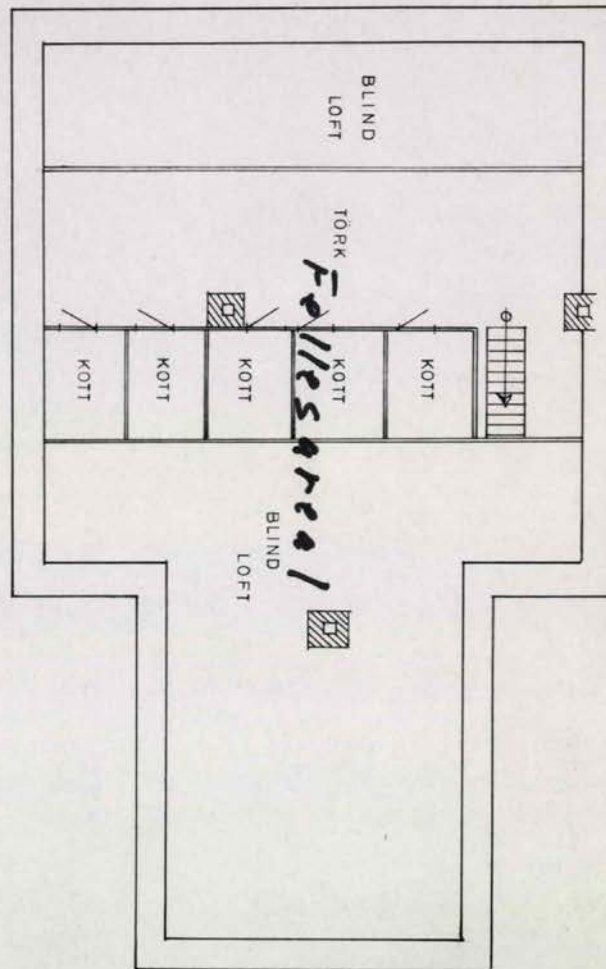
Sparebanken Vest, Eiendomsavd. Postboks 854, 5001 Bergen.

Adresse

Telefon

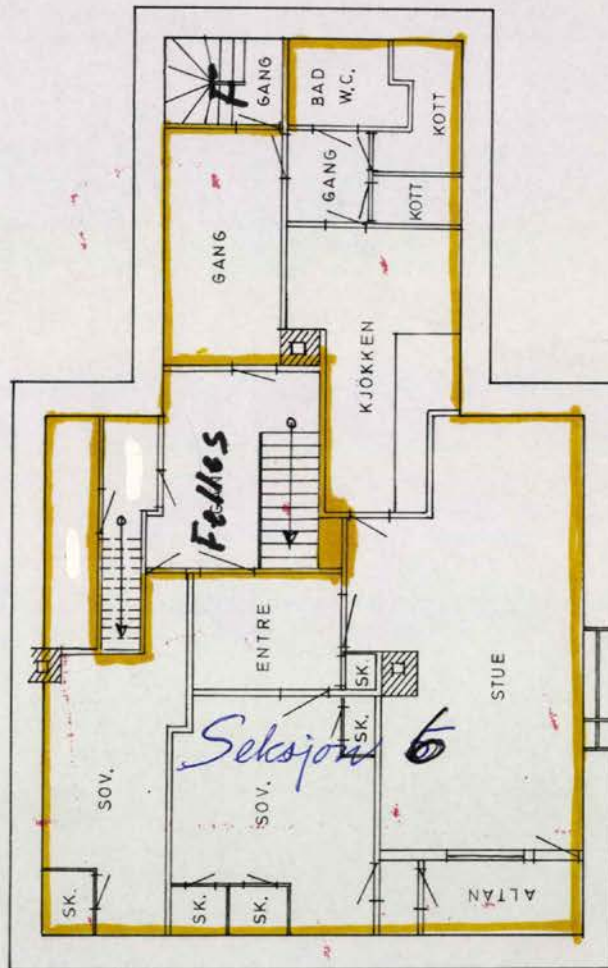
DAGBOKFØRT
26. MAR 84 0864
BYSKRIVEREN I
BERGEN

kekk

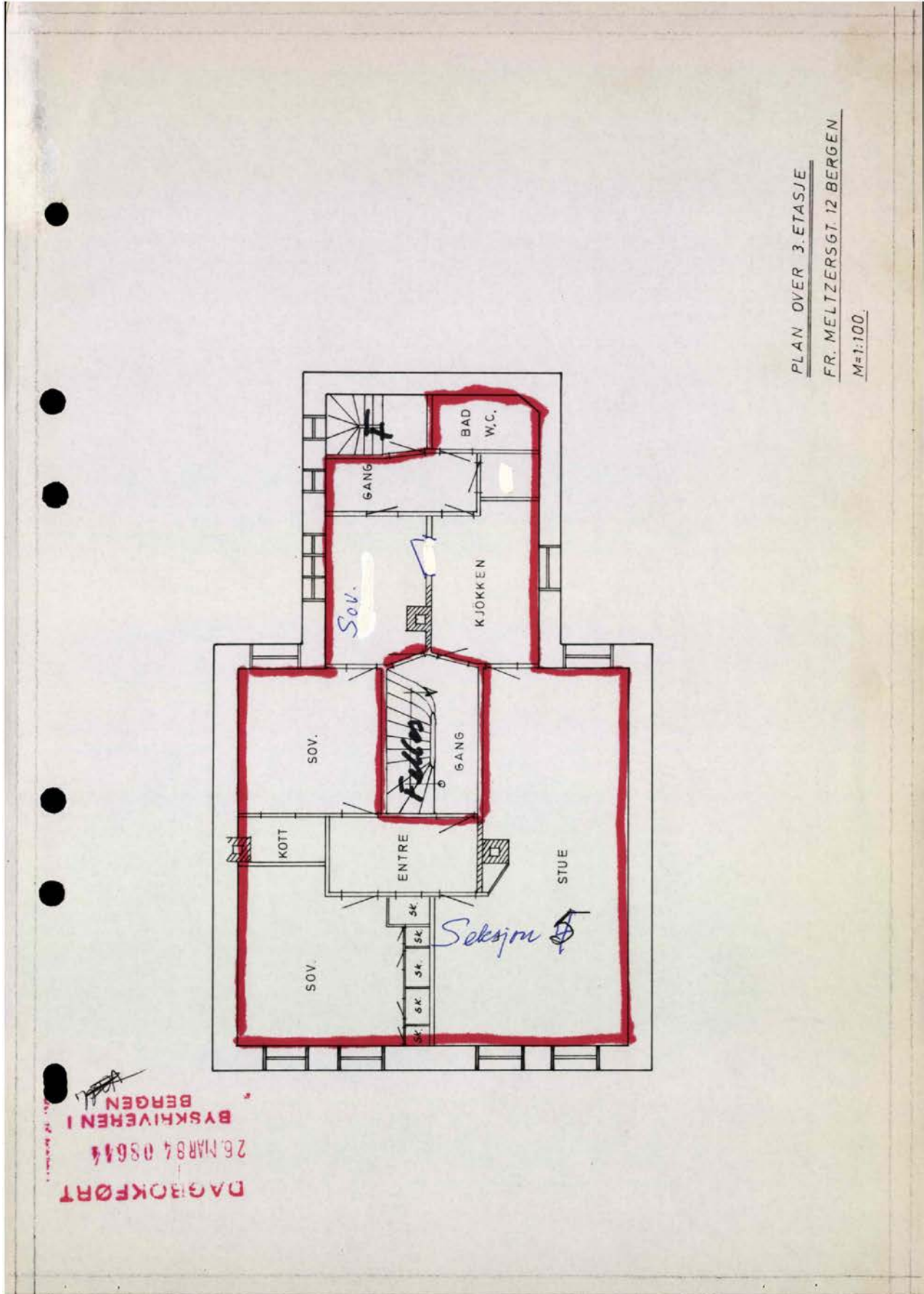


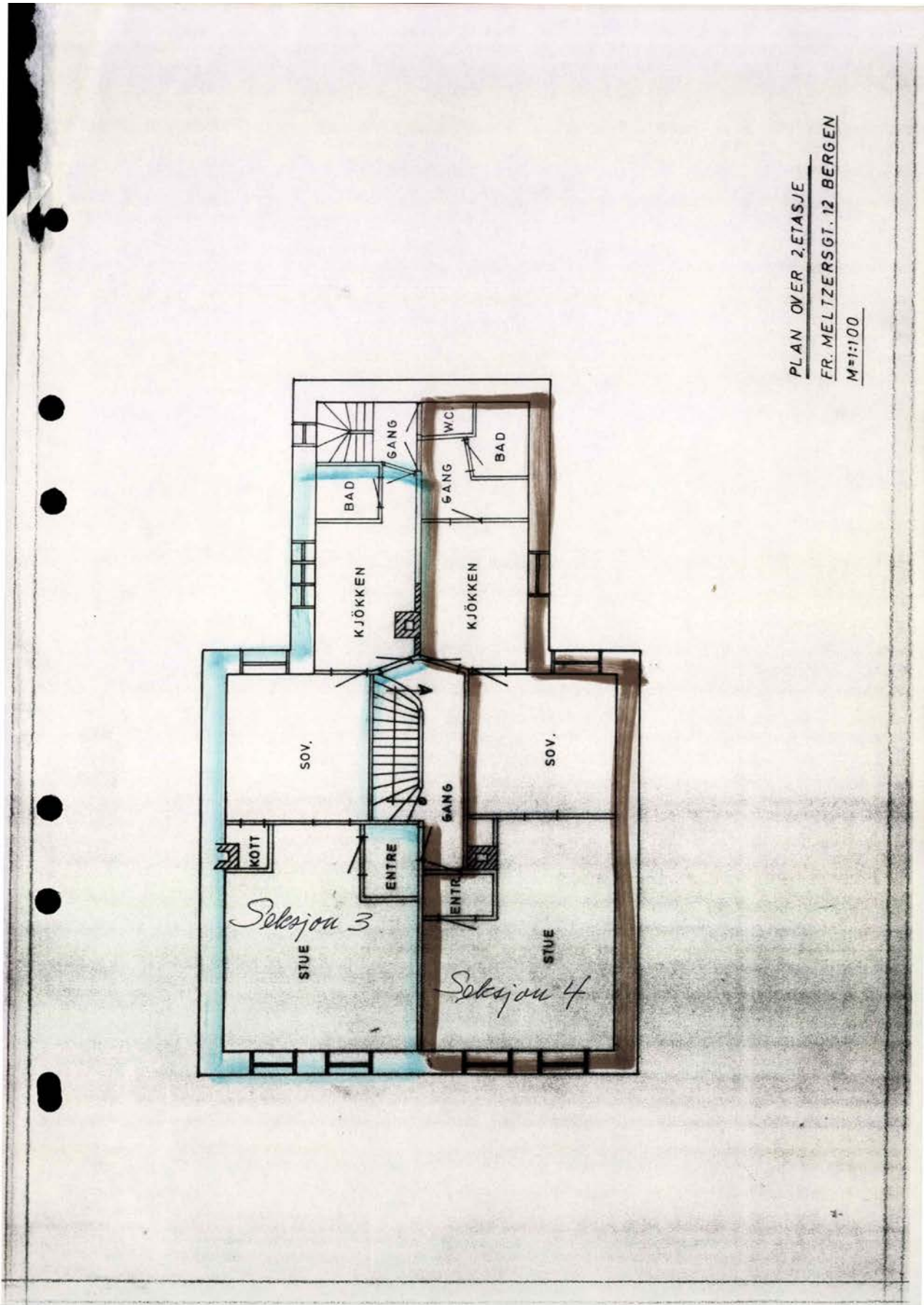
PLAN OVER LOFT
FR. MELTZERSGJ. 12. BERGEN
M 1:100

PLAN OVER 4. ETASJE
FR. MELTZERSGT, 12 BERGEN
M=1:100

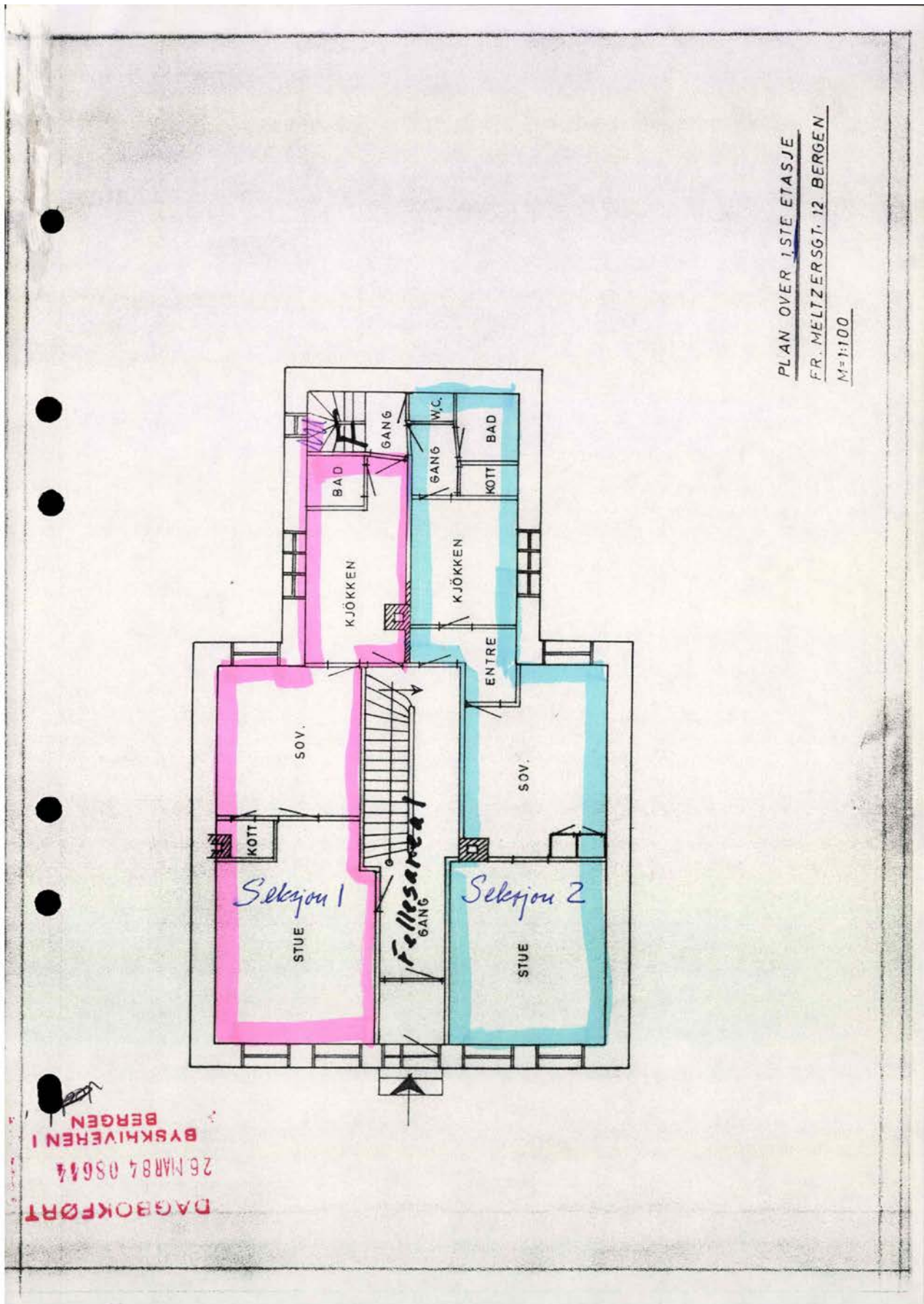


DAGBOKFØRT
26 MAR 84 09:04
BYSKIVEREN I
BERGEN



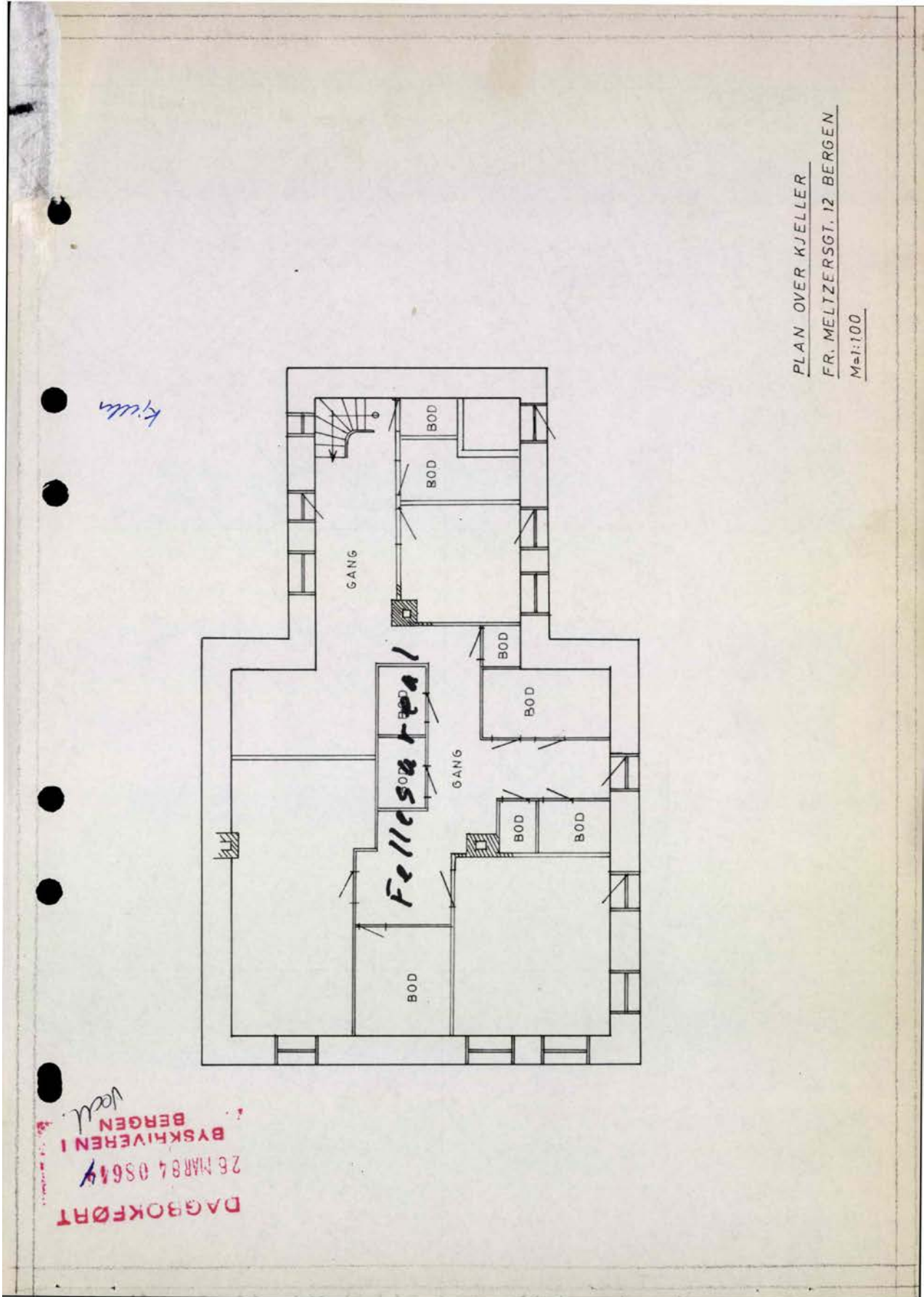


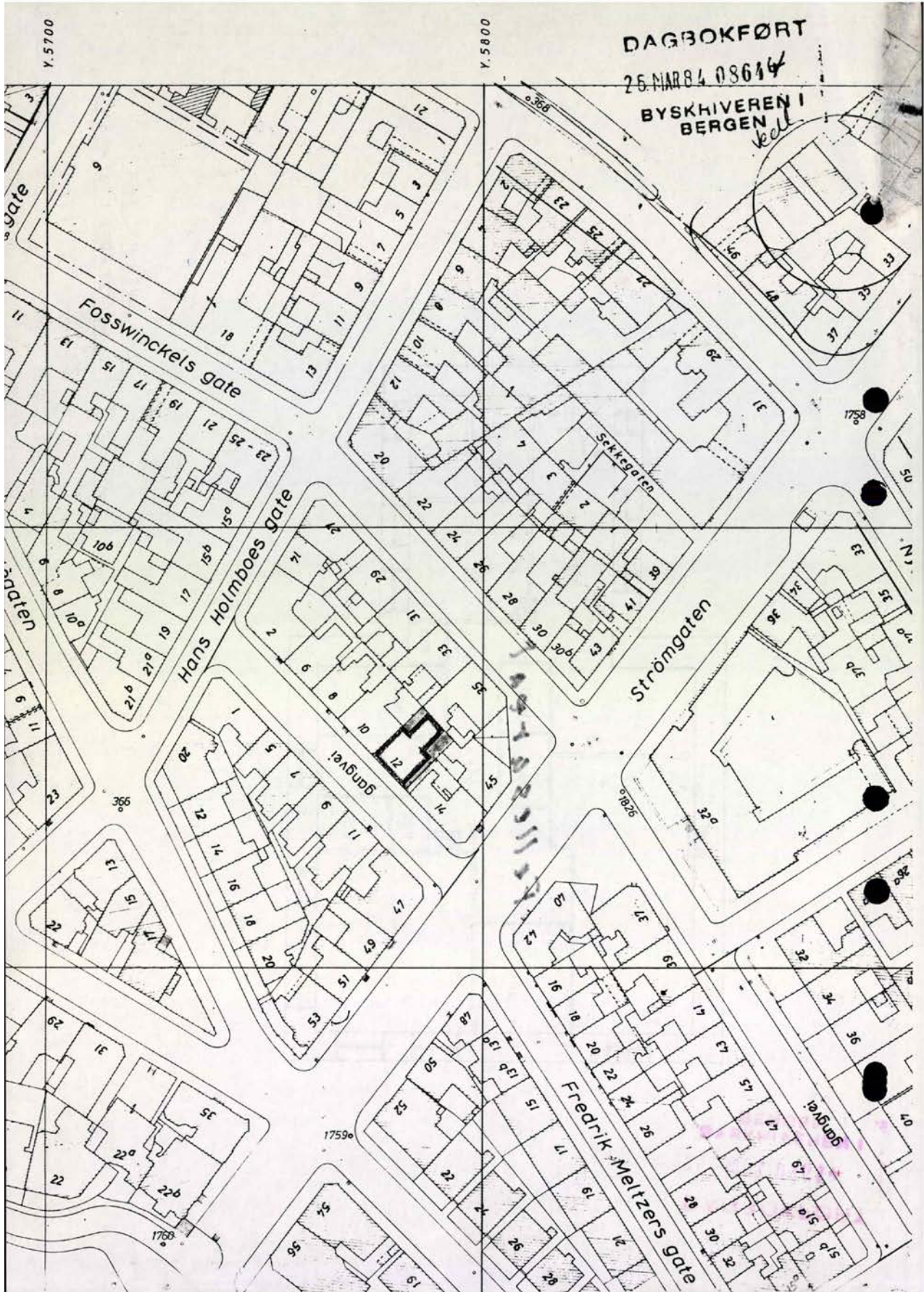
PLAN OVER 2. ETASJE
FR. MELTZERSGT. 12 BERGEN
M=1:100

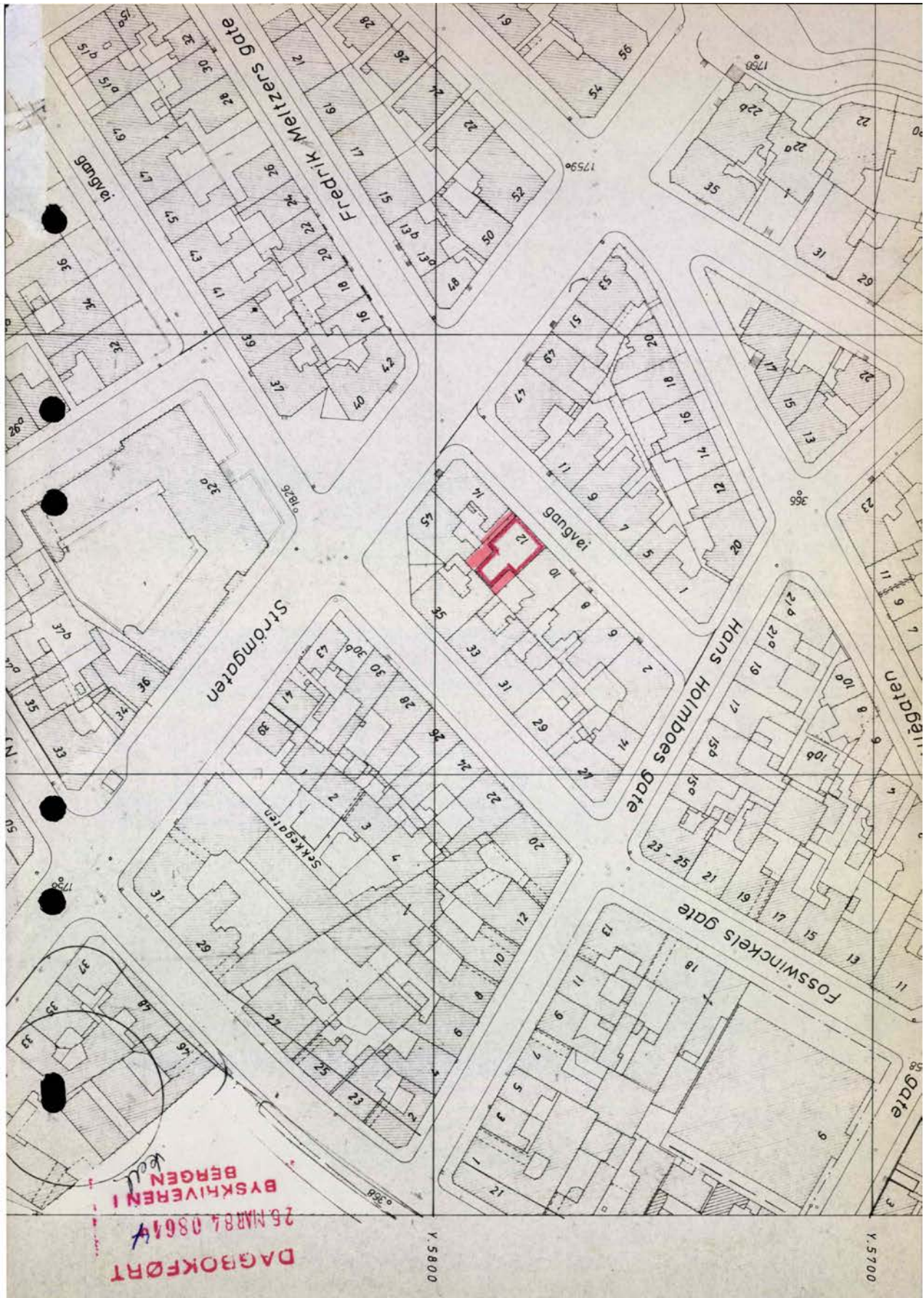


PLAN OVER 1. STE ETASJE
FR. MELTZERSGT. 12 BERGEN
M=1:100

DAGBOKFØRT
26 MAR 84 08644
BYSKIVEREN I
BERGEN







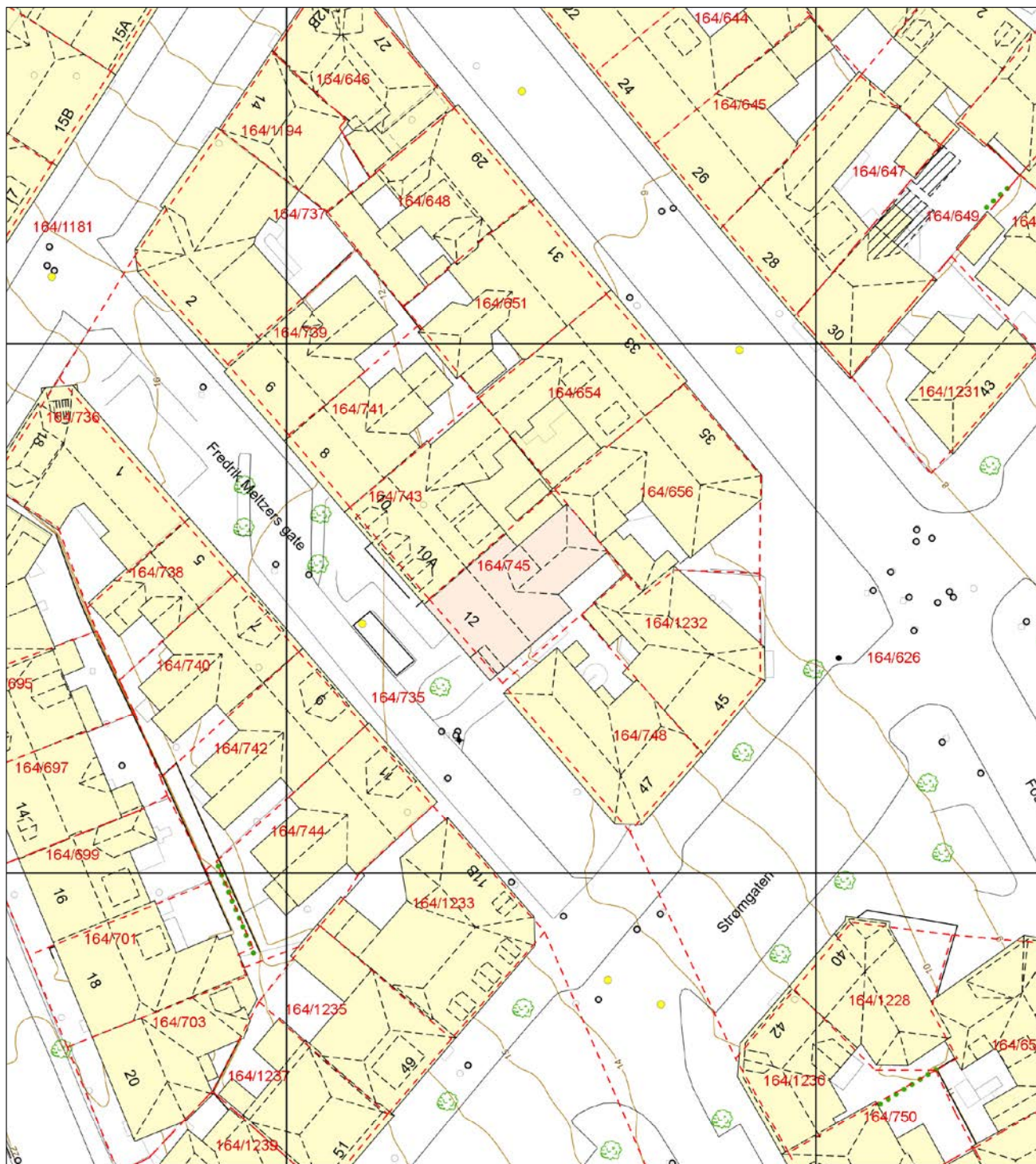


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 24.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/745/0/6
Adresse: Fredrik Meltzers gate 12, 5007 BERGEN



- | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•—•— Eiendomsgrense - sikker | - - - - - Registrert tiltak anlegg | ⊗ Allé | • Mast |
| - - - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ••••• Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | - - - - - Gangveg og sti | • EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | - - - - - Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ⊗ InnmåltTre | ○ Ledning kum | |



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/745/0/6
Adresse: Fredrik Meltzers gate 12, 5007 BERGEN



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |

Nabolagsprofil

Fredrik Meltzers gate 12 - Nabolaget Nygårdshøyden - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Lars Hilles gate Totalt 18 ulike linjer	5 min 0.4 km
Nonneseter Linje 1, 2	7 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 0.6 km
Bergen Flesland	20 min

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	18 min 1.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Bergen Private Gymnas	5 min
Metis privatistiskole 410 elever	5 min 0.5 km

«En fin plass med flott beplantning, fin park og historiske bygninger»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Trygt 59/100



Kvalitet på skolene

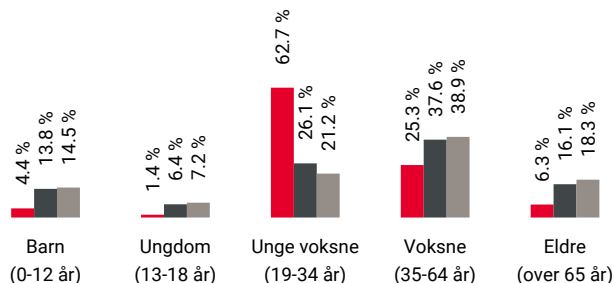
Bra 59/100



Naboskapet

Høflige 48/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nygårdshøyden	1 401	1 102
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Eventus Nøstebukten barnehage	7 min
Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5 ... 68 barn	9 min 0.7 km


Dagligvare

Rema 1000 Nygårdsgaten	3 min
Kiwi Strømgaten	3 min

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100

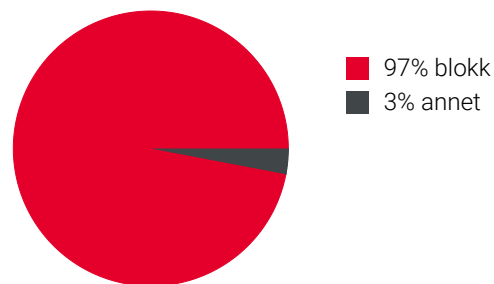
 **Shoppingutvalg**
Bra 73/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 73/100

Sport

-  Studentsenterets idrettshall 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  Bergen maritime vid. skole 8 min 
Aktivitetshall 0.6 km
-  Sammen Vektortorget 4 min 
-  NEXT Bergen 6 min 

Boligmasse




«Hyggelig nabolag, kort vei til alt i Bergen! Det er preget av mye studenter og universitetsbygg.»

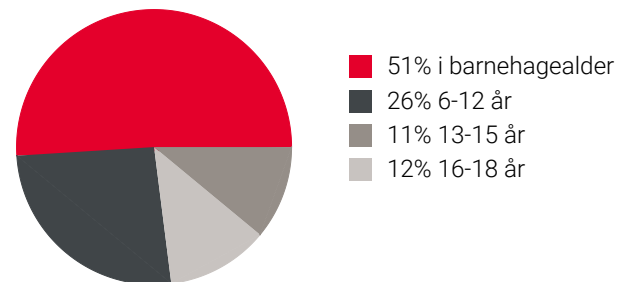
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 6 min 
-  Apotek 1 Nygårdsgaten 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

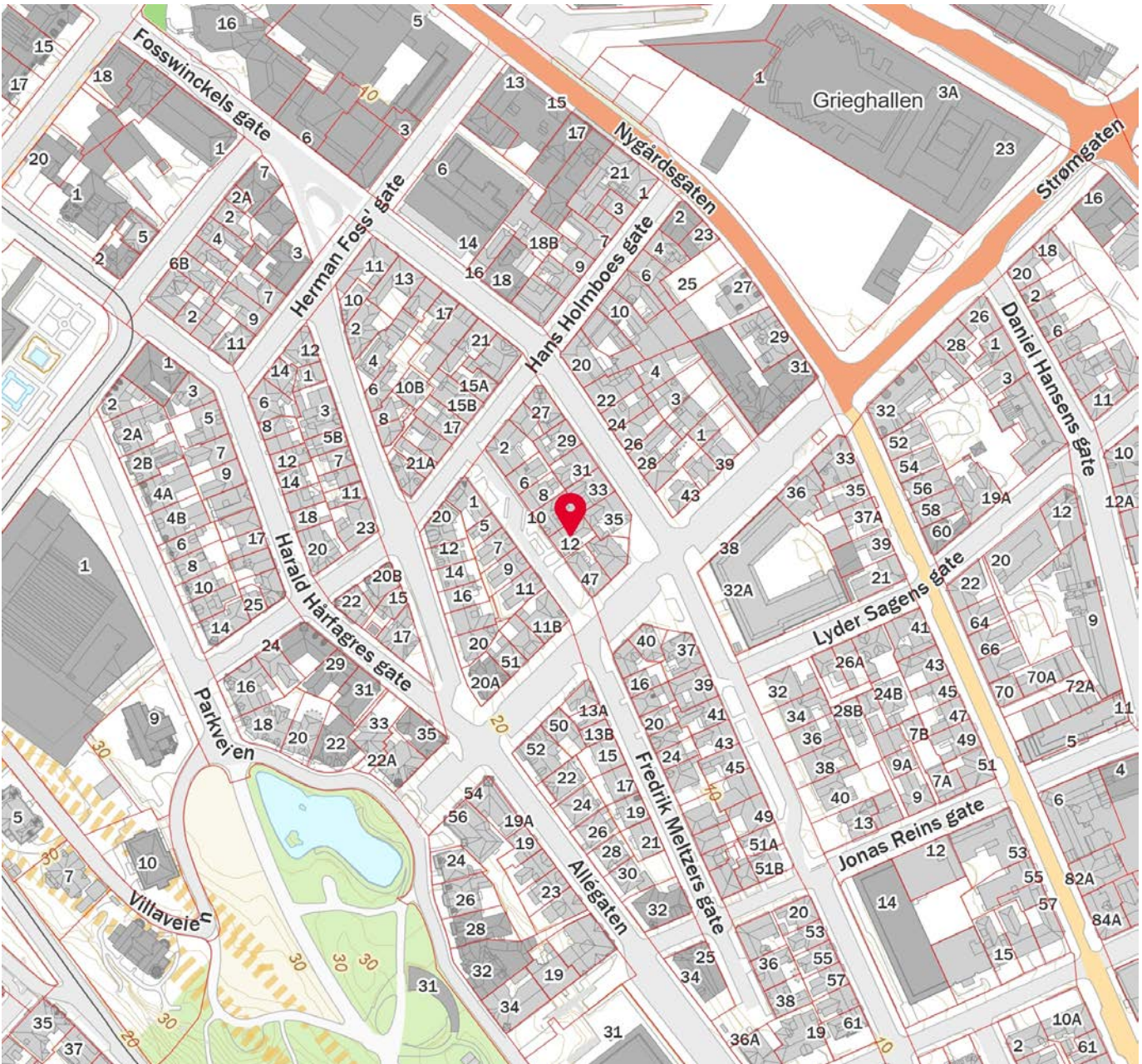


0% 62%

- Nygårdshøyden
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/745/0/0
Utlistet 24. april 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i [Eiendomsregisteret](#) hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260993181	Grunneiendom	0	Ja	165,6 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11331000	30	BERGENHUS. NYGÅRDSDHØYDEN, ENDRING TIL LEKE- OG OPPHOLDSGATER	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.05.1982		3,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	96,7 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	3,3 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8200000	30	BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD	3	190710629

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/705	301347958	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingstillatelse	27.05.2024	202411395
164/1236	139283791-3	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	24.02.2021	201916850
164/692	139279557-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	18.06.2025	202418321
164/649	139279123-1	Tilbygg	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	04.04.2022	202024987
164/649	300861688	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingstillatelse	04.04.2022	202024987
164/692	301479917	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Igangsettingstillatelse	18.06.2025	202418321
164/642	139279042-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	23.09.2024	202414154

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/1410	139280431-2	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	04.10.2019	201911851
164/1190	139283473-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	05.03.2026	202517356
164/638	139278976-1	Ombygging	Annen forretningsbygning	Rammetillatelse	20.08.2025	202513564
164/1188	139283457-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	31.03.2025	202416593

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 24. april 2026



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:500

Gnr/Bnr/Fnr: 164/745

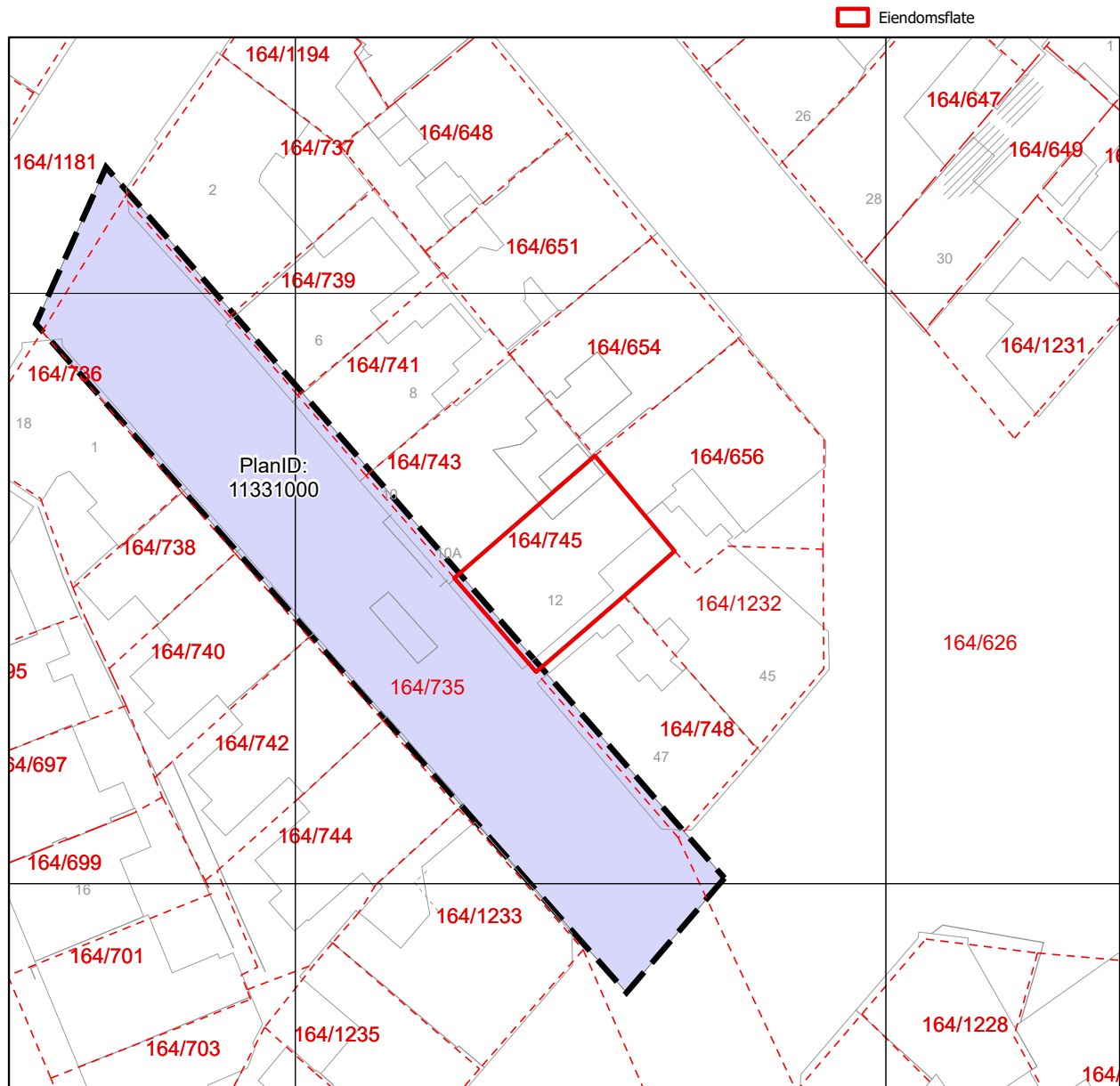
Dato: 24.04.2026

Adresse: Fredrik Meltzers gate 12

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 11331000





Reguleringsplan på grunnen



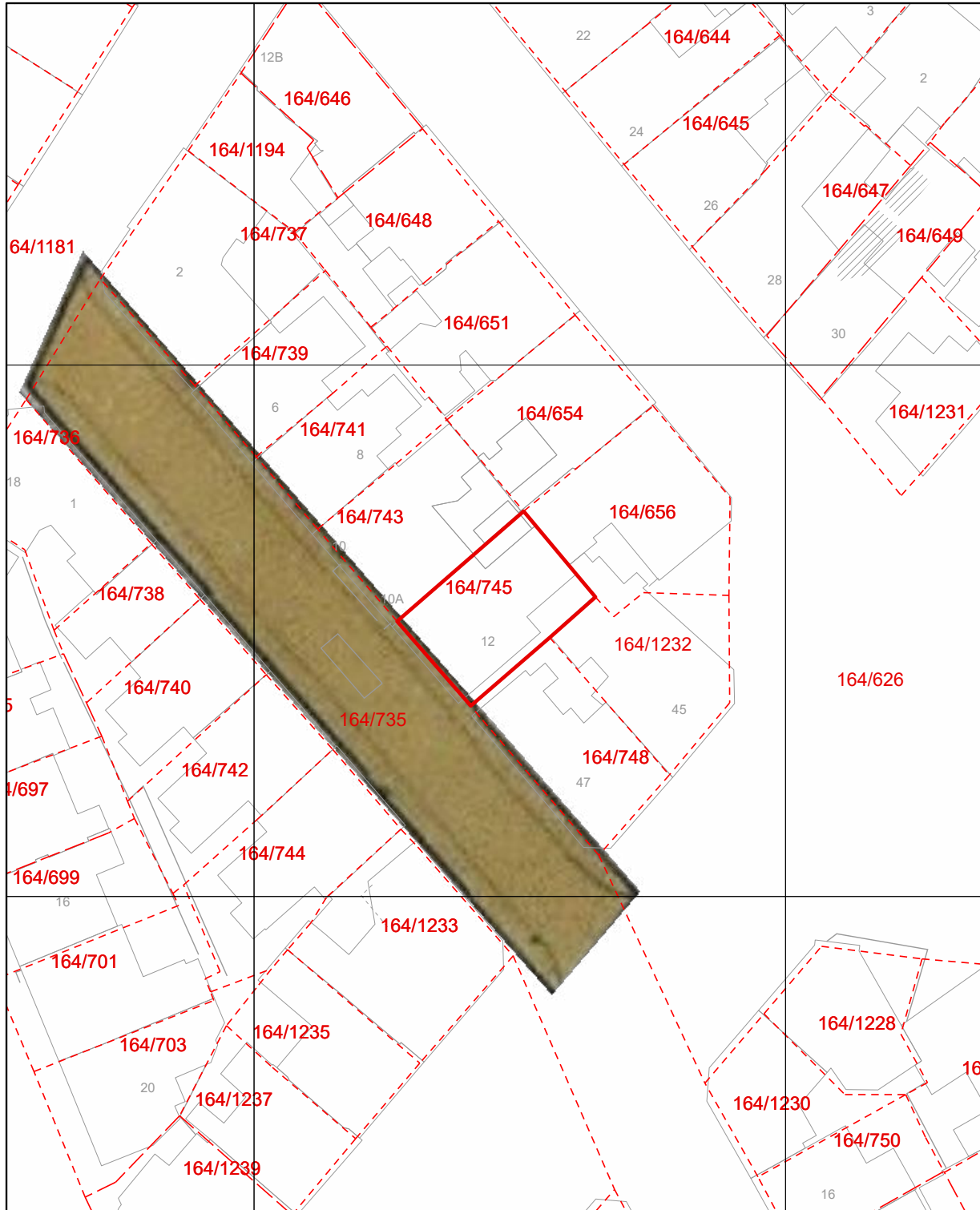
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 164/745
Dato: 24.04.2026 Adresse: Fredrik Meltzers gate 12

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 11331000

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


Eiendomsflate



TEGNFORKLARING
TRAFIKKOMRÅDE

 GANGVEG



 PLANENS BEGRENSNING

FOSSWINCKELS GATE OG FREDERIK MELTZERS GATE Leke og oppholdsgater. FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN OG ENDRET REGULERINGSPLAN.		Plant
		Tegn.
 BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen		Dato 4-12 1981
		Rev.
Mal 1:1000		
Plan nr. R.1.595.00.00 R.1.133.10.00	Tegn. nr. 01	
Kartbl.		

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 29-1 og 5-3-1982 *Olav Næm*



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:500

Gnr/Bnr/Fnr: 164/745

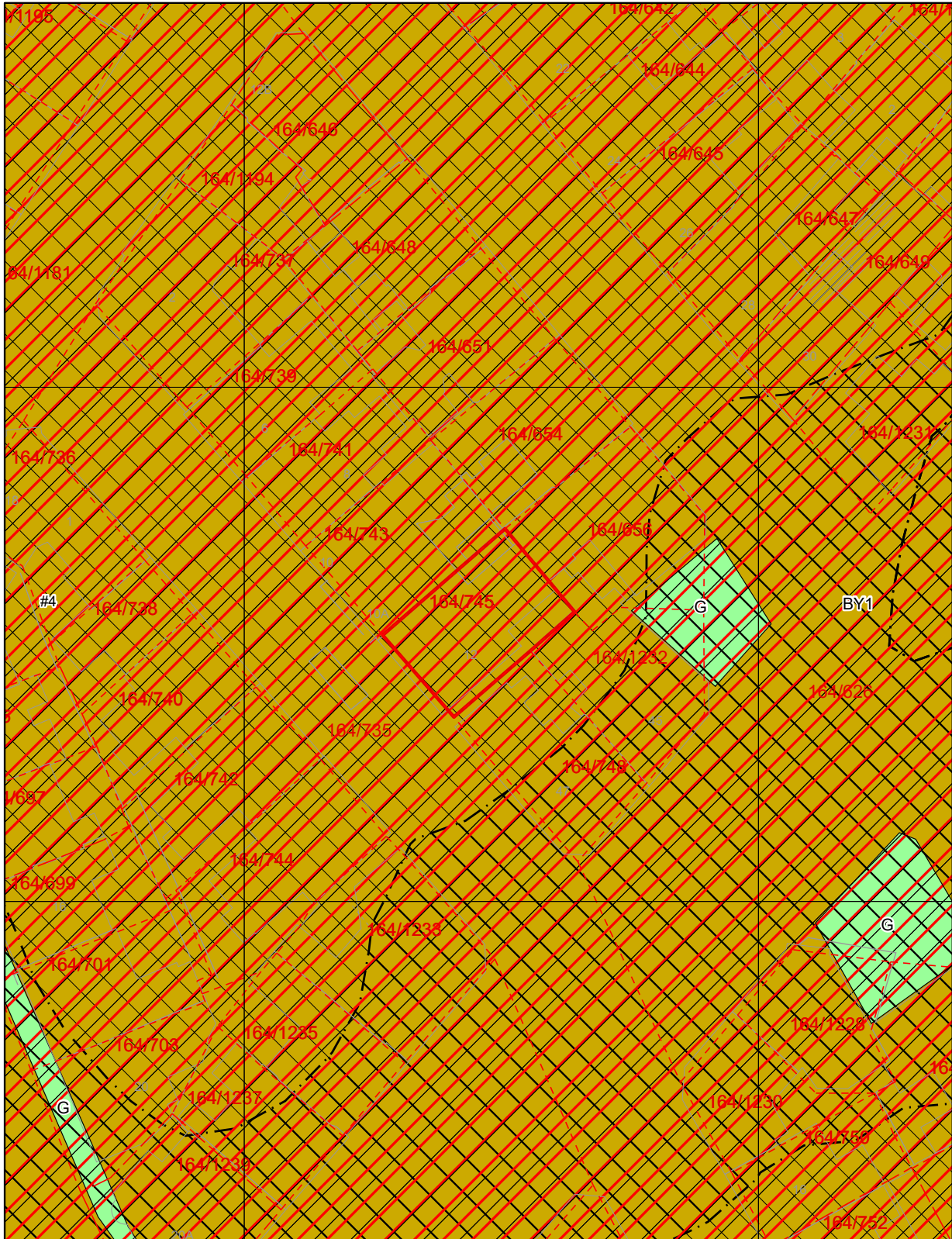
Dato: 24.04.2026

Adresse: Fredrik Meltzers gate 12









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



 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Faresone
-  Infrastruktursone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15780000

Målestokk: 1:500

Dato: 24.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 164/745

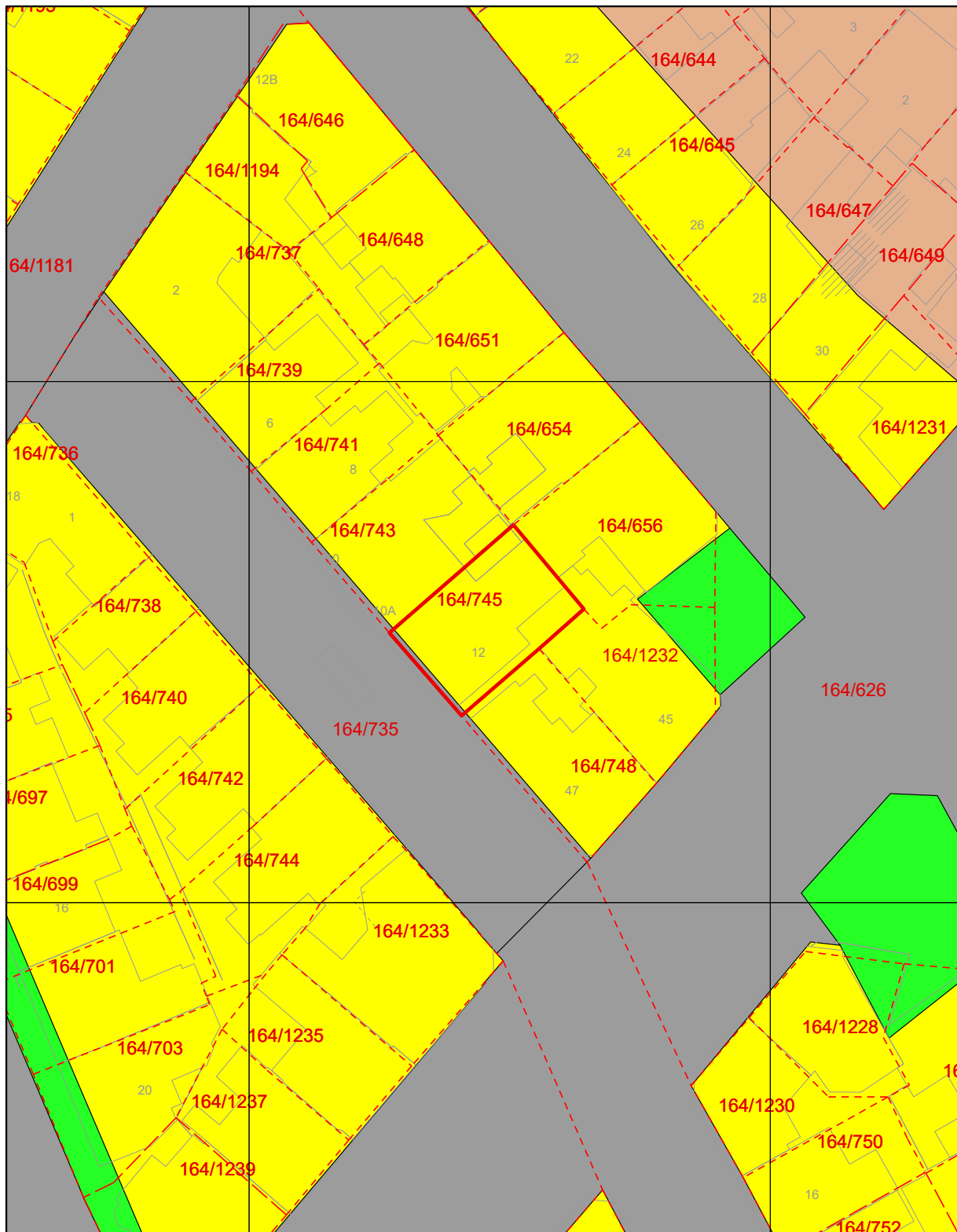
Adresse: Fredrik Meltzers gate 12

N



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

Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommunedelplan


 Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Friområde (N)

 Annet byggeområde (N)

 Fotgjengerstrøk (N)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Fredrik Meltzers gate 12
5007 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Paulsen

Telefon: 906 78 543
E-post: anders.paulsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre