

A modern apartment interior featuring a dining area with a round wooden table set for a meal, a living area with a large TV on a wooden stand, and a kitchen with white cabinetry and built-in appliances. The room has dark green walls, large windows, and light wood flooring.

aktiv.

Øvregaten 7, 5003 BERGEN

**Meget attraktiv og lekker
eierleilighet midt i Bergen
sentrum. Gjennomgående høy og
moderne standard!**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Omkostn.: Kr 111 140,-
Total ink omk.: Kr 4 501 140,-
Felleskostn.: Kr 1 767,-
Selger: Henning Hedemark

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 49/49 kvm
Tomtstr.: 301.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 167, bnr. 1525
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1506250257

Velkommen til Øvregaten 7!

AKTIV Laguneparken v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Øvregaten 7 - En lekker 2-roms leilighet med gjennomgående høy standard. Leiligheten byr blant annet på nyere kjøkken, 1-stavs parkett, 1 soverom og omkleddingsrom m/en meget sentral beliggenhet. VVB har Waterguard.

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og er malt i tidsriktige farger. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater som sammen med det flotte gulvet, og den gode takhøyden (2,70) skaper en god atmosfære. Her kan man trives fra første stund.

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i en av Bergens eldste og flotteste gater. Her bor man "midt i smørøyet" med kort vei til "alt".

Sameiet har også en felles bakgård som kan benyttes av alle beboerne.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	188
Budskjema	196

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA totalt: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 49 m² Entré / gang - 6.4m², bad - 4.4m², stue/kjøkken - 21.3m², soverom - 8.6m², soverom - 6.6m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

301.2 m²

Tomtebeskrivelse

Bygget opptar nesten hele tomten.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i en av Bergens eldste og flotteste gater. Her bor man "midt i smørøyet" med kort vei til dagligvarebutikker, shopping, restauranter og barer, treningssentre og ellers alt annet byen har å tilby.

Området er også utmerket utgangspunkt for rekreasjon med attraktive turområder i Fjellveien, Sandviksfjellet og Fløyen. Det er ikke bare i fjellene turmulighetene er gode, men også det å vandre rundt blant nydelig trehusbebyggelse og mer ærverdige bygårder i området er en opplevelse i seg selv - og en "tursti" man aldri blir lei av.

Det er gangavstand til flere utdanningsinstitusjoner som blant annet Universitetet i Bergen og BI på Marineholmen. Det er ellers gode bussforbindelser til NHH.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Flermannsboliger i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage: 0,6 km

Bergens Barneasyl: 0,6 km

Marken barnehage: 0,7 km

Skoler:

Christi Krybbe skoler: 0,1 km

Krohnengen skole: 0,5 km

St Paul skole: 1,1 km

Danielsen ungdomsskole Bergen: 0,8 km

Rothaugen skole: 0,9 km

Bergen katedralskole: 0,5 km

Danielsen videregående skole: 0,5 km

Offentlig kommunikasjon

Busstopp på Torget: 0,3 km

Bybanestopp i Byparken: 0,7 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007. Det ene vinduet i stuen er fra 2023.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Sammendrag selgers egenerklæring

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?: 2025

Firmanavn: Urheims Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Byttet stikkontakt på badet

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?

Ja

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?

Ja

Vannlekkasje fra seksjonen over i 2023 og egen seksjon i 2024

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Recover AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret alle skader ifbm. vannlekkasjen. Ny parkett og nye gipsvegger

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?

Ja

Sølvkre er observert

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

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?: 2025

Firmanavn: Urheims Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomført utbedringer ifbm. lovpålagt el-kontroll. Satt inn ny sikring, lagt opp ny

stikkontakt på kjøkken, oppdatert kurskart. Ny varmtvannbereder 2024

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bosch

Beskrivelse av arbeidet: Nytt hovedkort på kaffemaskin

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

Ja

Har hatt takstmann ifbm. boligsalg. Se tilstandsrapport

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré / gang - 6.4m², bad - 4.4m², stue/kjøkken - 21.3m², soverom - 8.6m², omkleddingsrom - 6.6m² (dette brukes i dag som gjesterom/kontor)

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:

Innvendig > Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom > 2 Etasje > Bad - 4.4m² > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Våtrom > 2 Etasje > Bad - 4.4m² > Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring på den innebygde sisternen kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

Ingen forhold har fått TG3.

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

Det var en vannlekkasje fra leiligheten over i 2023. i forbindelse med dette har vegger og tak i stue/kjøkken fått nye overflater, nytt parkett gulv i hele leiligheten.

Ny varmtvannsbereder i 2024

El-kontroll i mai 2025 - i forbindelse med denne er det utført litt elektriske utbedringer.

- Byttet en stikkontakt på bad
- Montert ekstra stikk over kjøkken benk
- Byttet dimmere
- Byttet termostat til varmekabler

Parkering

Vanlig gateparkering etter gjeldende reglement.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP4834.6.1

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

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 leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 390 000

Kommunale avgifter

Kr 12 556

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 4 245

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr. 4 245,- pr år og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 909 750

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 638 998

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud 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

49/480

Felleskostnader inkluderer

Inkluderer styrehonorar, og generell oppsparing av midler.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 767

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Øvregaten 7 Bergen

Organisasjonsnummer

993894028

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet sameiet Øvregaten 7 som består av 8 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskapet for 2024 viser et negativt årsresultat på kr.- 343 562,- mot et budsjettetert underskudd på kr. 89,-. Sameiet har pr. 31.12.24 disponible midler på kr. 43 173,-.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med husdyr.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 1525, seksjonsnummer 3 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:

4601/167/1525/3:

30.06.1876 - Dokumentnr: 909901 - Bestemmelse om kloakkledn

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Overført fra: Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1525

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2008 - Dokumentnr: 744776 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 49/480

01.01.2020 - Dokumentnr: 1794204 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:167 Bnr:1525 Snr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på at det er oppført en påbygning i en etasje, installert 5 stk. W.C. og anbragt ny loftstrappe datert 06.02.1936. Det foreligger også ferdigattest på ombyggingsarbeider datert 03.09.1976 og forandring av fasader datert 21.08.1953.

Det foreligger også ferdigattest på bruksendring forsamlingslokale datert 26.04.2008.

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

Det er 1 soverom på tegninger fra 2006, det som brukes som soverom 2/kontor idag er tegnet inn som omkleddningsrom på tegninger fra 2006.

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.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig vei til eiendommen.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er delvis uregulert og 30,7% av eiendommen er regulert til annet

byggeområde. Eiendommen er ihht kommuneplanens arealdel avsatt til
byfortettingssone

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrad
16040000 30 BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN 3 - Endelig vedtatt arealplan
11.12.2006 199814331 30,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad
16040000 199 - Annet byggeområde 30,7 %
16040000 399 - Annet trafikkområde < 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID Sonetype Dekningsgrad
16040000 190 - Andre sikringssoner 30,7 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad
16040000 660 - Bevaringsområder 30,7 %
16040000 640 - Frisiktsone < 0,1 % (0,0 m²)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad
16040000 11 - Krav, detaljregulering < 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID Plantype Plannavn Saksnr Dekningsgrad
71720000 35 Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken 202416958
100,0 %

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 Øvregaten/Steinkjelleren 100,0 %
65270000 KpAngittHensynSone H570_7 Historisk sentrum 100,0 %
65270000 KpAngittHensynSone H570_2 Middelalder bykjernen 100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetypetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpBåndleggingSone H730_1 Båndlagt etter lov om kulturminner 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetypetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpFareSone H390_3 Brannsmittle 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetypetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 52,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetypetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H210_3 Vei støy - Rød sone 28,7 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID Bestemmelseområde Bestemmelsehjemmel Dekningsgrad

65270000 #4 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 100,0 %

Kommunedelplan(er)

PlanID Plannavn Status Ikrafttrådt Dekningsgrad

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID Arealstatus Arealformål Dekningsgrad

15750000 1 - Nåværende 190 - Annet byggeområde 99,9 %

15750000 1 - Nåværende 155 - Bygn. med særskilt allmennyttig formål < 0,1 % (0,1 m²)

15750000 1 - Nåværende 610 - Veiareal < 0,1 % (0,1 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID Restriksjonstype Dekningsgrad

15750000 499 - Annen restriksjon 99,9 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461

15780000 21 BERGENHUS. KPD SENTRUM 3 202315142

65800000 35 BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN 3 202220561

17490000 30 BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG 5 200109753

71730000 35 Bergenhus, Hovedsykkelrute Christies gate - Sandviken 1 202416959
5200000 30 BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39 3 -
6900000 30 BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR VÅGSBUNNEN 3 190710220

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

167/1654 13915067-2 Tilbygg Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Rammetillatelse 30.05.2023 202229250

167/1588 139323440-1 Ombygging Kontor- og adm.bygning rådhus Rammetillatelse
04.07.2025 202511790

167/1524 300799168 - Annen kontorbygning lgangsettingstillatelse 03.04.2020
202000822

167/1528 139323033-1 Ombygging Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer
lgangsettingstillatelse 26.09.2024 202219815

167/1531 139323076-2 Ombygging Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.
lgangsettingstillatelse 13.09.2023 202315470

167/1371 139863909-1 Påbygg Enebolig Rammetillatelse 23.03.2018 201739977

167/1329 139710630-1 Ombygging Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.
Rammetillatelse 10.11.2023 202227147

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

111 140 (Omkostninger totalt)

123 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 501 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 513 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 515 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 111 140

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering
8 500 Kommunale opplysninger
26 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
14 900 Tilretteleggingsgebyr
2 900 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler bistås av

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner

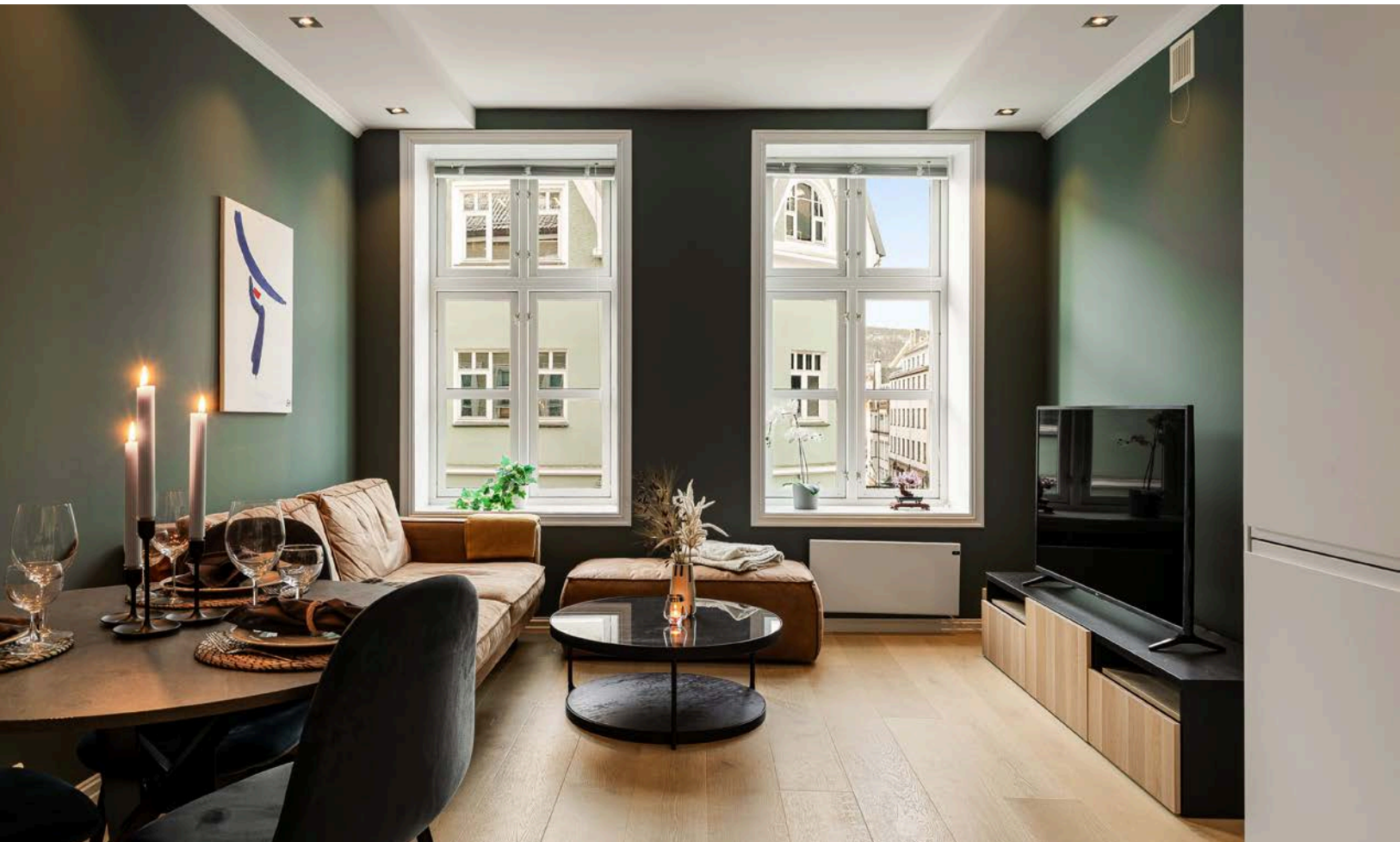
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

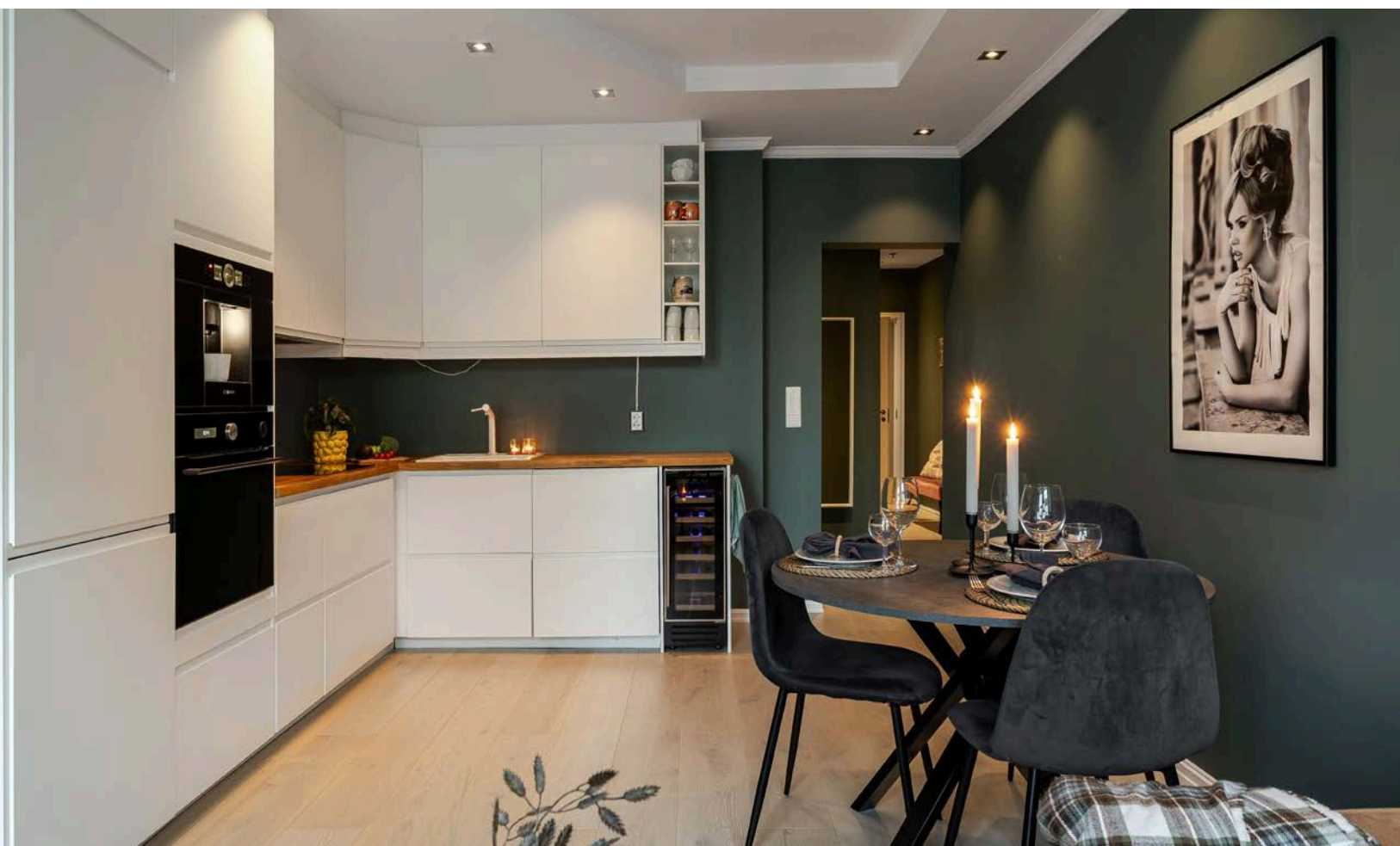
Salgsoppgavedato

14.01.2026







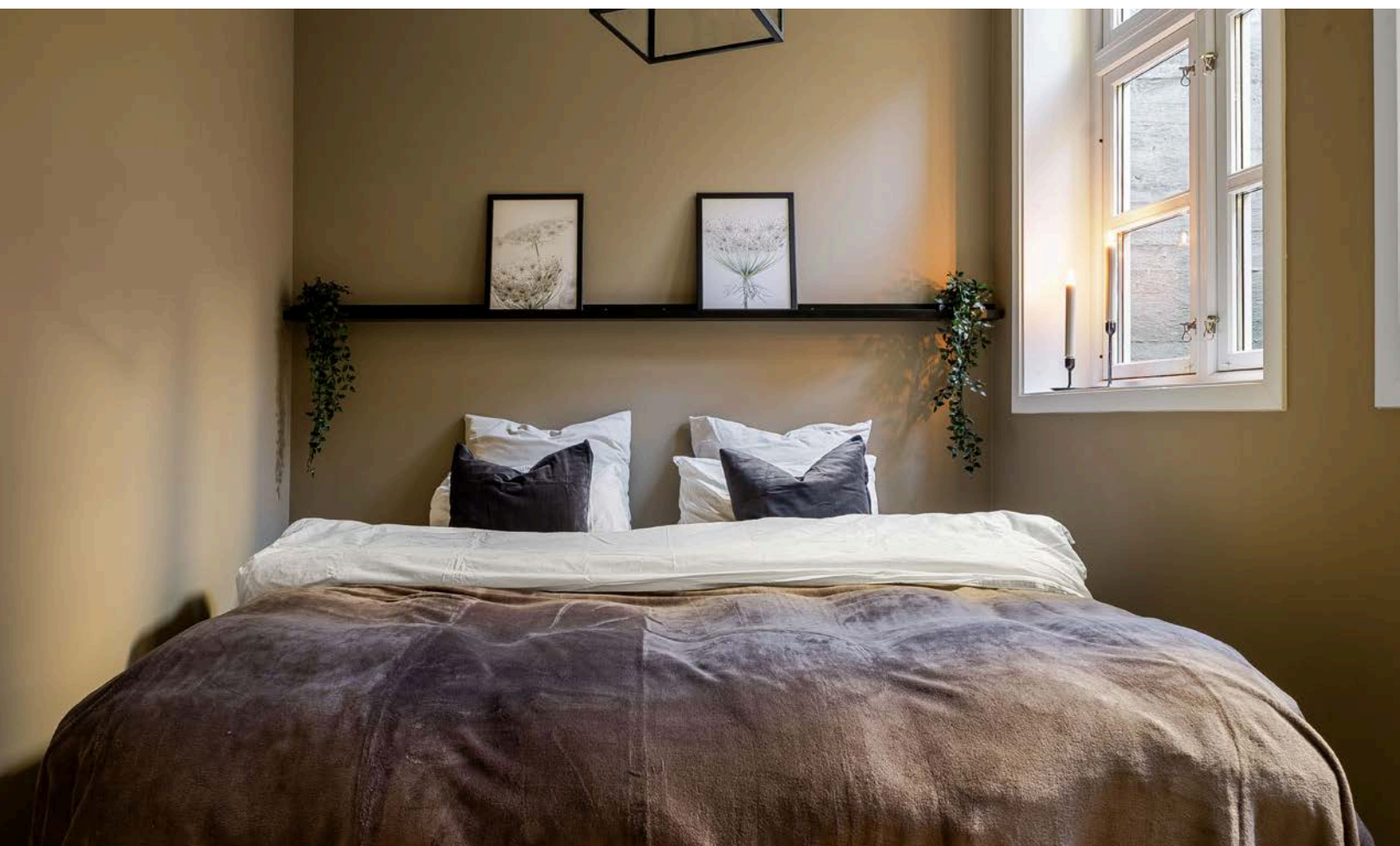








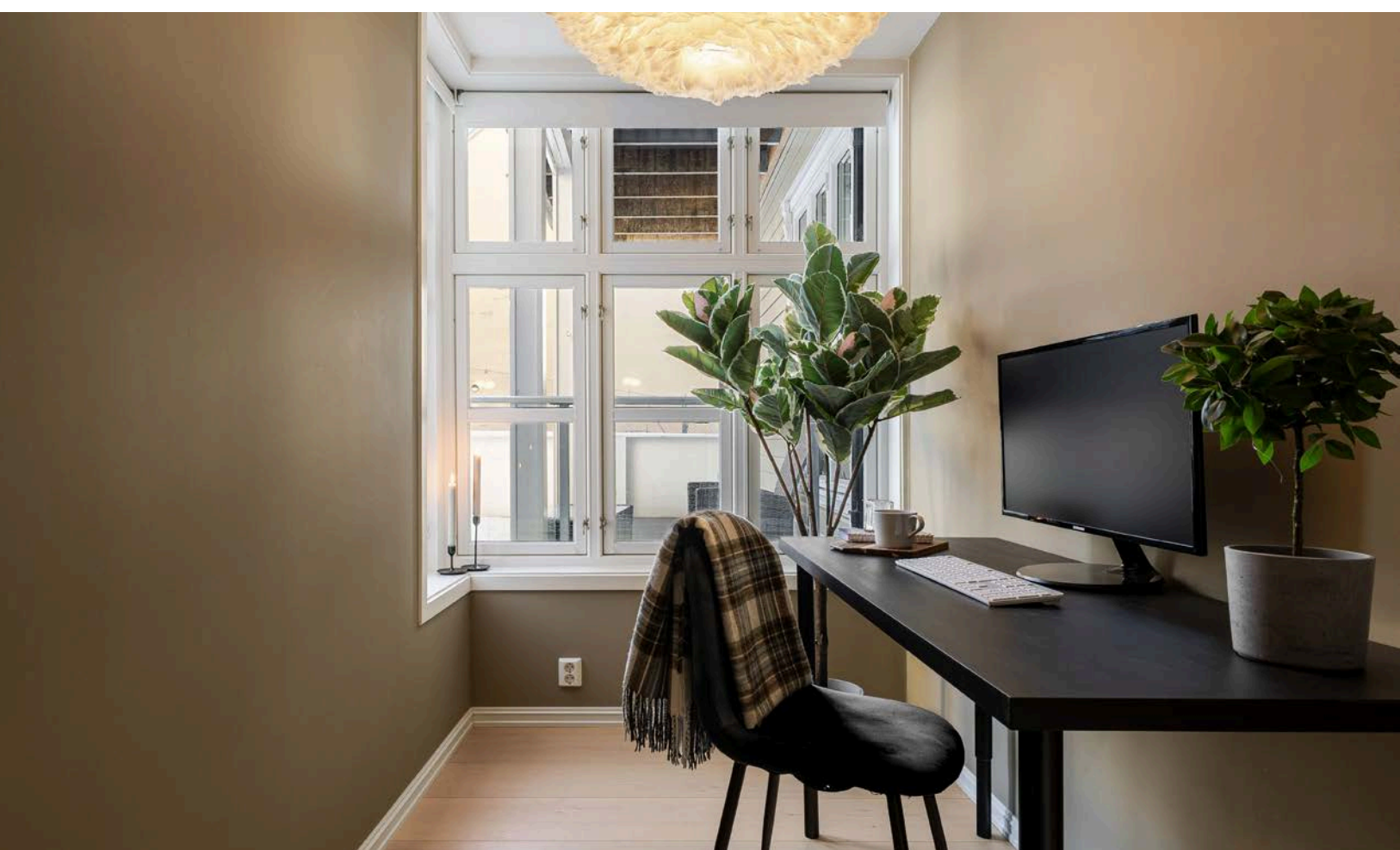


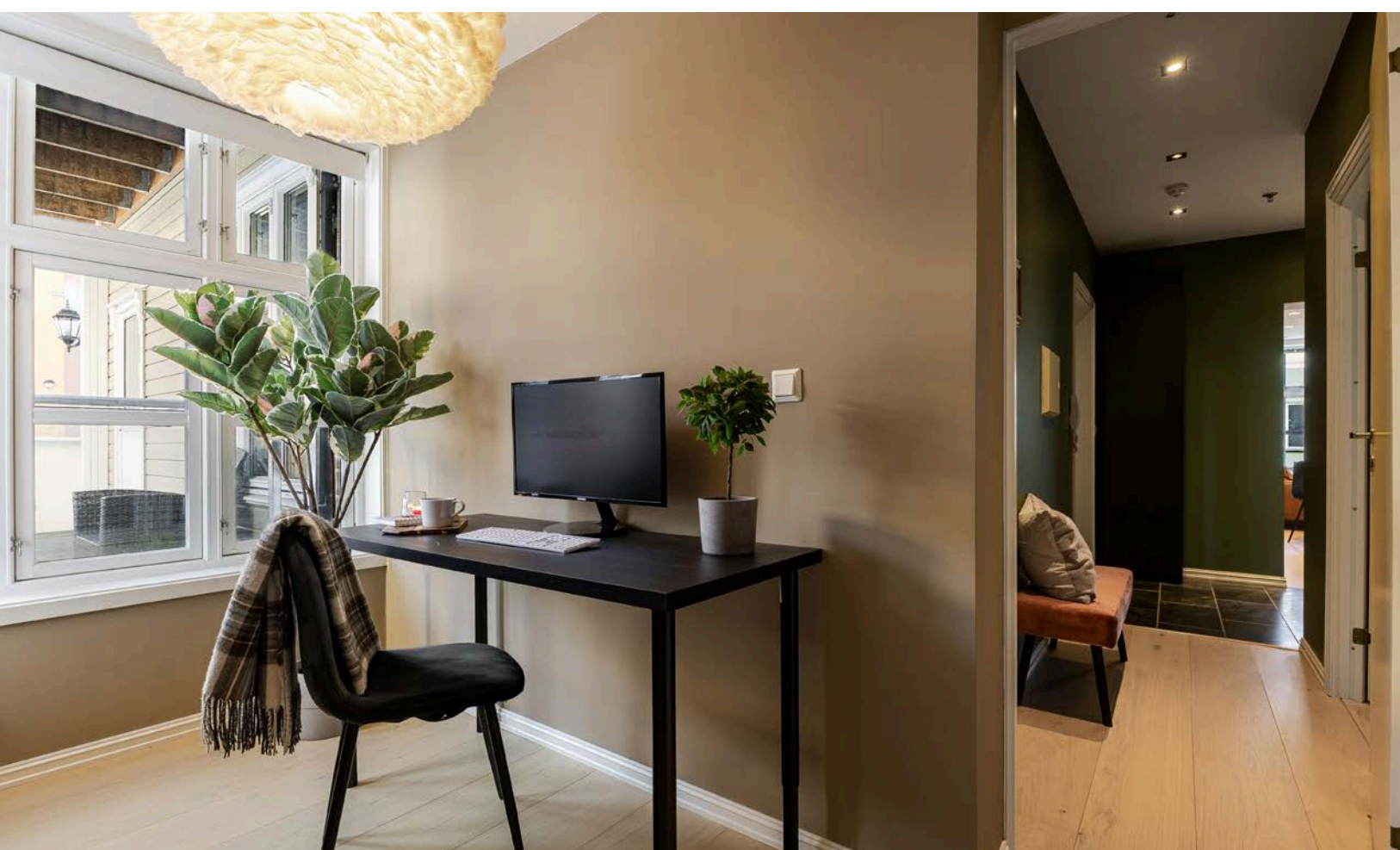


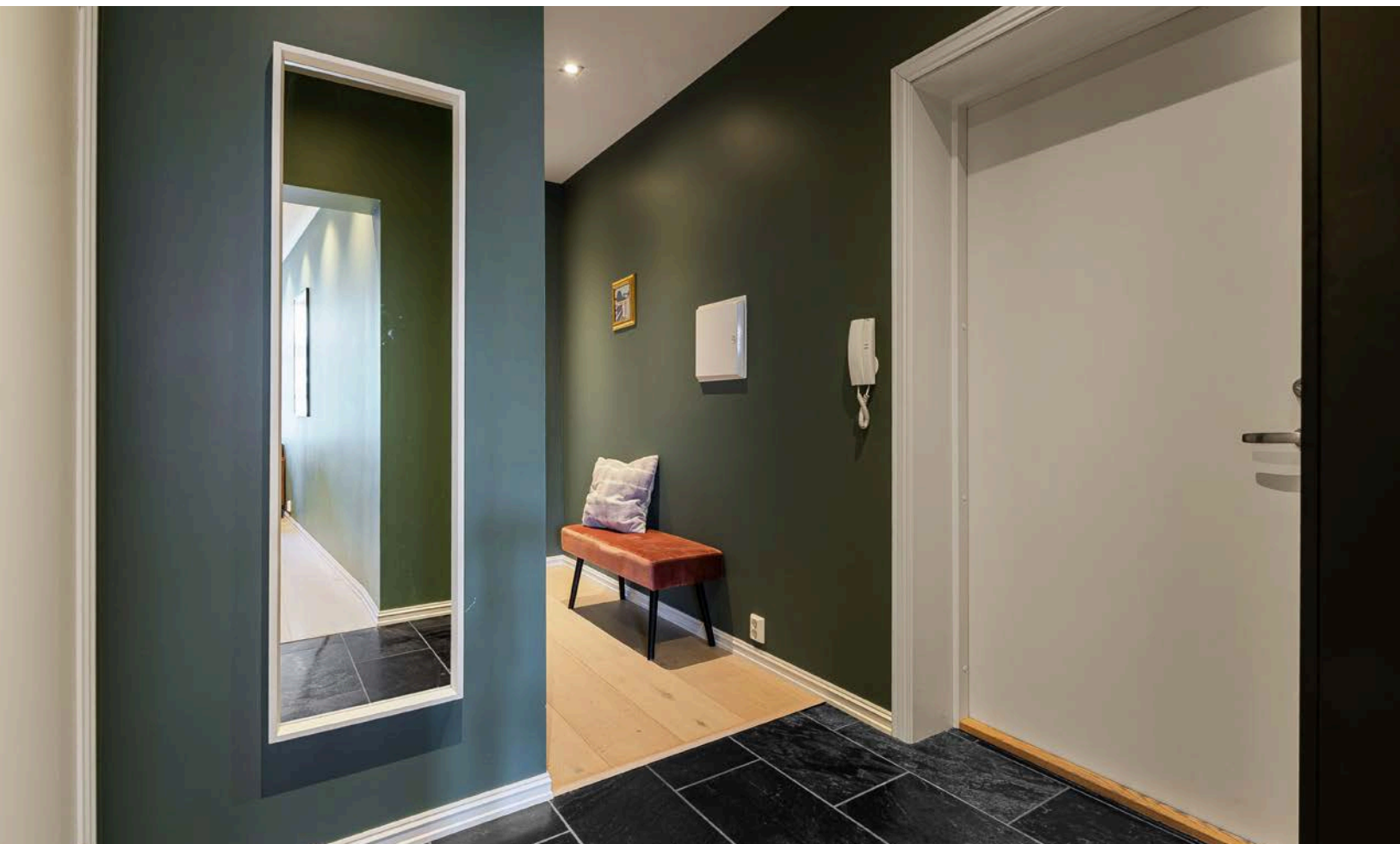


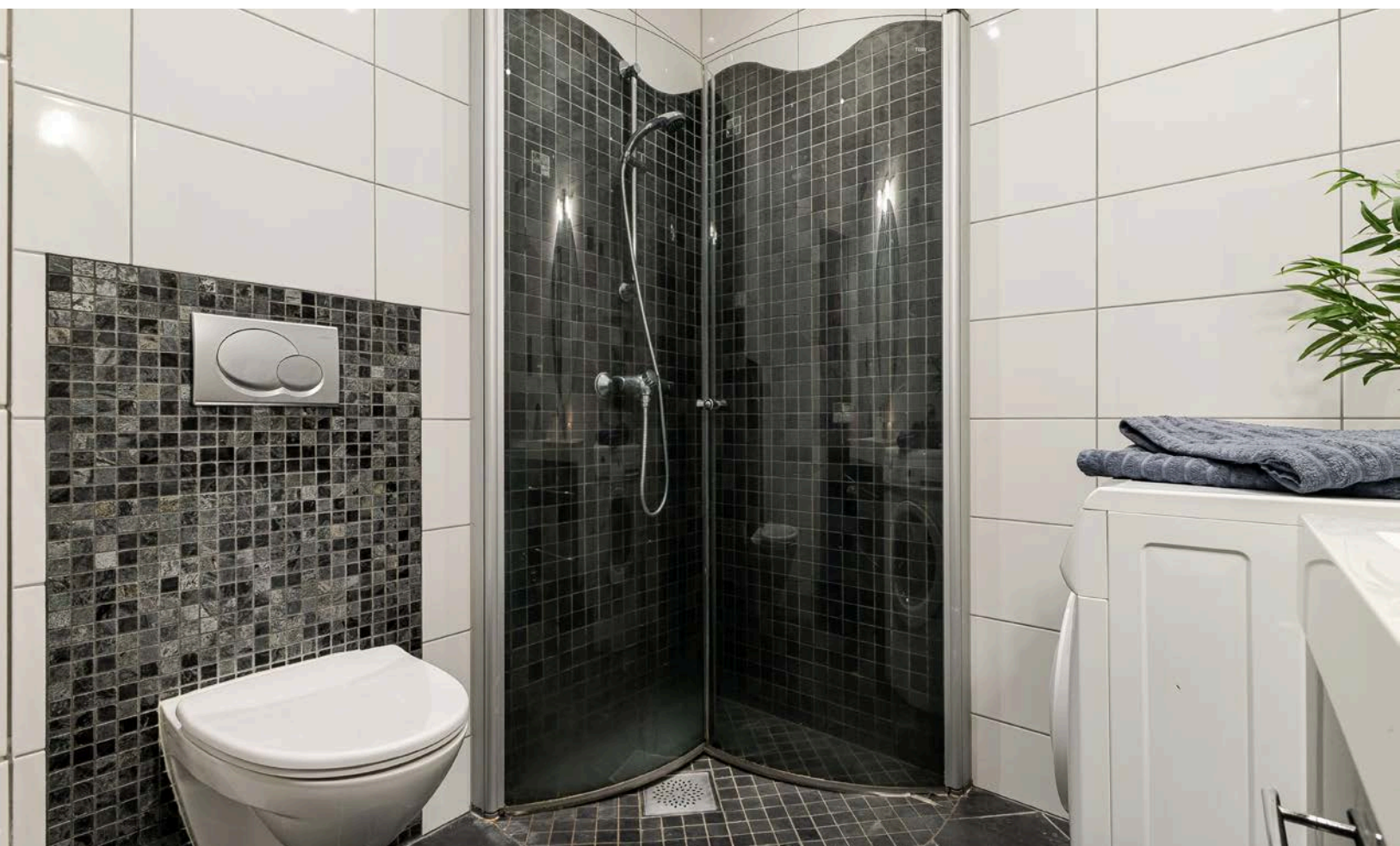


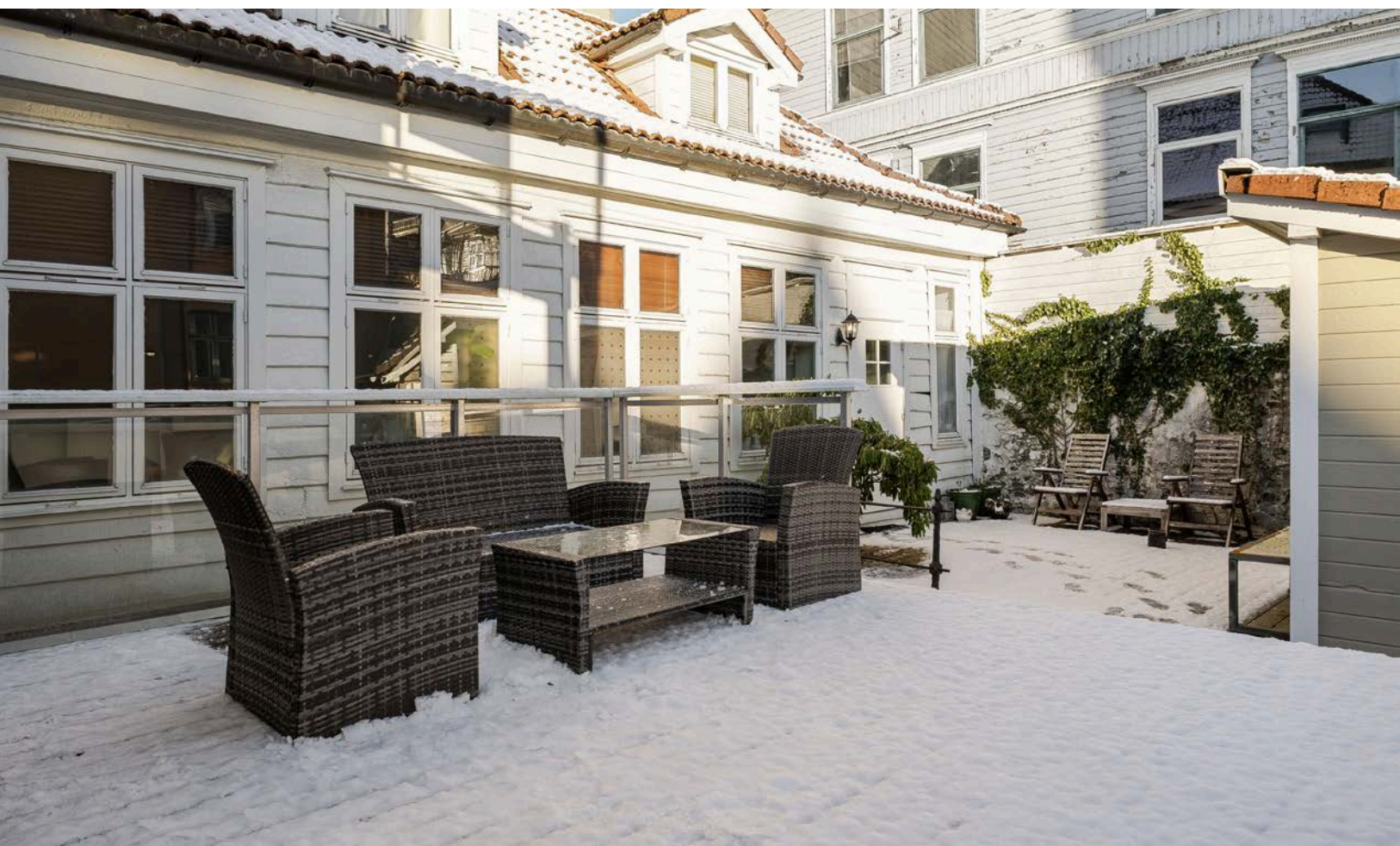
























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Øvregaten 7, 5003 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 167, bnr. 1525, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 31.12.2025

Oppdragsnr.: 21285-1005

Referansenummer: FT3955

Autorisert foretak: TBDU AS



 NITO

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.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007. Det ene vinduet i stuen er fra 2023.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med fliser i entre og bad, parkett på øvrige rom. Fliser på vegger på bad, øvrige vegger har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille er kontrollert for høydeavvik med laser.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2008 på - 4.4m²
Veggene har fliser. Taket er malt.
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm .
Normal slitasje i forhold til alder på våtrom, noe slitte sement fuger i dusjsone.
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved bakside av dusj . Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til 8%

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA Kjøkken innredning fra 2018, glatte fronter med gripekant.
Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, venskap, kaffemaskin og vannstoppssystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
OSO varmtvannstank fra 2024 er på ca. 120 liter.
plassert i hjørneskapet på kjøkken med begrenset mulighet for inspeksjon.
Det er montert waterguard.
Det er montert røykvarslere og er brannslukningsapparat i boligen.
Bygget og leiligheten er også sprinklet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

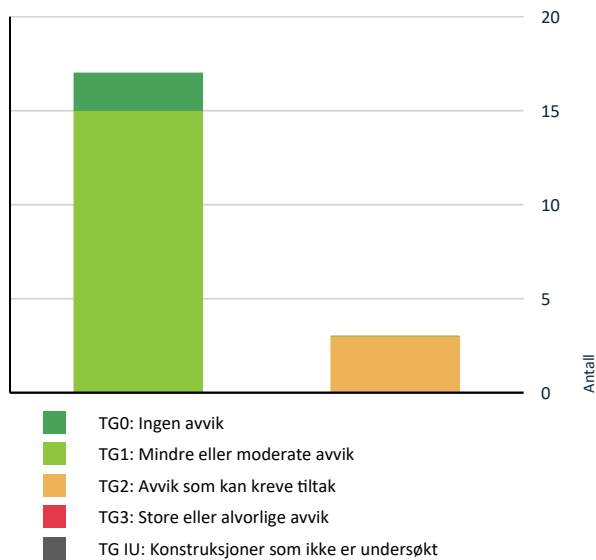
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er 1 soverom på tegninger fra 2006, det som brukes som soverom 2 idag er tegnet inn som omkleddningsrom på tegninger fra 2006.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad - 4.4m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad - 4.4m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1900

Kommentar
Kilde: Tidligere salgsoppgave. Bygget er seksjonert og renovert i 2008

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007. Det ene vinduet i stuen er fra 2023. Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med fliser i entre og bad, parkett på øvrige rom. Fliser på vegger på bad, øvrige vegger har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille er kontrollert for høyde avvik med laser.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

2 ETASJE > BAD - 4.4M2

Generell

Bad fra 2008

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD - 4.4M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD - 4.4M2

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm. Normal slitasje i forhold til alder på våtrom, noe slitte sement fuger i dusjsone. Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD - 4.4M2

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



2 ETASJE > BAD - 4.4M2

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring på den innebygde sisternen kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

2 ETASJE > BAD - 4.4M2

TO 1 Ventilasjon

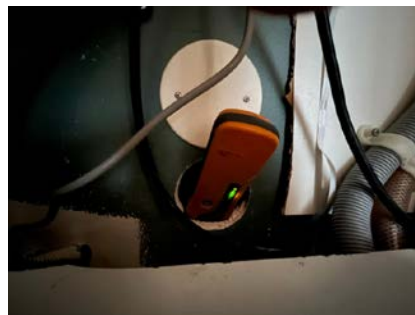
Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD - 4.4M2

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved bakside av dusj. Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til 8%



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN - 21.3M2

TO 1 Overflater og innredning

IKEA Kjøkken innredning fra 2018, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap, kaffemaskin og vannstoppsystem.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN - 21.3M2

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank fra 2024 er på ca. 120 liter. plassert i hjørneskapet på kjøkken med begrenset mulighet for inspeksjon.

Det er montert waterguard.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Bygget er renoveret i 2008 og det er montert nytt el anlegg da, det er usikkert om det foreligger samsvarserklæring på denne installasjon. Det er utført El-kontroll i mai 2025, og det er i etterkant av denne utført arbeid for å lukke avvik i rapporten.

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er montert røykvarslere og er brannslukningsapparat i boligen. Bygget og leiligheten er også sprinklet.

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

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

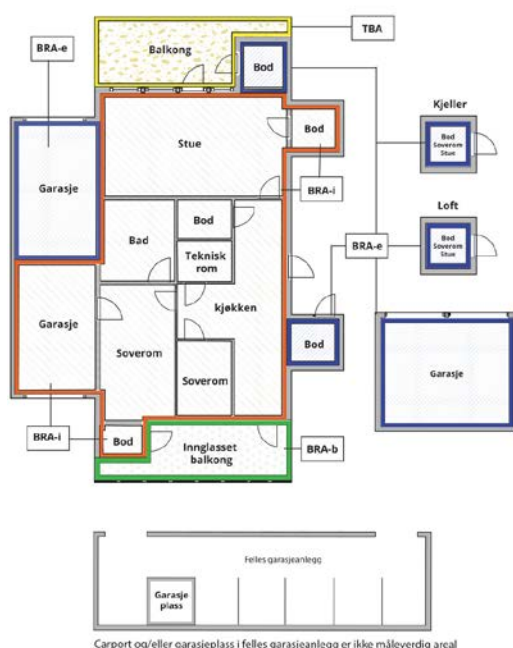
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	49			49	
SUM	49				
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré / gang - 6.4m ² , bad - 4.4m ² , stue/kjøkken - 21.3m ² , soverom - 8.6m ² , soverom - 6.6m ²		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er 1 soverom på tegninger fra 2006, det som brukes som soverom 2 idag er tegnet inn som omkleddingsrom på tegninger fra 2006.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det var en vannlekkasje fra leiligheten over i 2023. i forbindelse med dette har vegger og tak i stue/kjøkken fått nye overflater, nytt parkett gulv i hele leiligheten.
Ny varmtvannsbereder i 2024
EI-kontroll i mai 2025 - i forbindelse med denne er det utført litt elektriske utbedringer.
-Byttet en stikkontakt på bad
-Montert ekstra stikk over kjøkken benk
- Byttet dimmere
- Byttet termostat til varmekabler

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	49	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1525		3	49 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Øvregaten 7							
Hjemmelshaver Hedemark Henning							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en svært sentral og attraktiv beliggenhet i Bergen sentrum, med Øvregaten som en av byens eldste og mest karakteristiske gater. Her bor man i umiddelbar nærhet til Bryggen, Fløybanen og bykjernen, med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og servicetilbud rett utenfor døren. Det er gode kollektivforbindelser i området, og gangavstand til det meste sentrum har å by på. Beliggenheten kombinerer historisk bymiljø med urban livsstil og høy tilgjengelighet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	04.12.2025	Gjennomgått	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	01.01.2026	
---	------------	--

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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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

Henning Hedemark

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Øvregaten 7

5003 Bergen

4601-167/1525/0/3



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?:** 2025

Firmanavn: Urheims Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Byttet stikkontakt på badet

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?

♦ **Ja**

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?

♦ **Ja**

Vannlekkasje fra seksjonen over i 2023 og egen seksjon i 2024

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Recover AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret alle skader ifbm. vannlekkasjen. Ny parkett og nye gipsvegger

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?

♦ **Ja**

Sølvkre er observert

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2025

Firmanavn: Urheims Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomført utbedringer ifbm. lovpålagt el-kontroll. Satt inn ny sikring, lagt opp ny stikkontakt på kjøkken, oppdatert kurskart. Ny varmtvannbereder 2024



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bosch

Beskrivelse av arbeidet: Nytt hovedkort på kaffemaskin

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Har hatt takstmann ifbm. boligsalg. Se tilstandsrapport

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/1525/0/0
Utløst 04. desember 2025

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 vertikallnivå '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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
261256600	Grunneiendom	0	Ja	301,2 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
16040000	30	BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.12.2006	199814331	30,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16040000	199 - Annet byggeområde	30,7 %
16040000	399 - Annet trafikkområde	< 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
16040000	190 - Andre sikringssoner	30,7 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16040000	660 - Bevaringsområder	30,7 %
16040000	640 - Frisiktsone	< 0,1 % (0,0 m²)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16040000	11 - Krav, detaljregulering	< 0,1 % (0,1 m²)

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71720000	35	Bergenhushus, Bybanen, Delstreking Kaigaten - Sandviken	202416958	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Øvregaten/Steinkjelleren	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Middelalder bykjernen	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	52,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	28,7 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	99,9 %
15750000	1 - Nåværende	155 - Bygn. med særskilt allmennyttig formål	< 0,1 % (0,1 m²)
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,1 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	499 - Annen restriksjon	99,9 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
65800000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3	202220561
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753
71730000	35	Bergenhus, Hovedsykkellrute Christies gate - Sandviken	1	202416959
5200000	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3	-
6900000	30	BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR VÅGSBUNNEN	3	190710220

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1654	13915067-2	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	30.05.2023	202229250
167/1588	139323440-1	Ombygging	Kontor- og adm.bygning rådhus	Rammetillatelse	04.07.2025	202511790
167/1524	300799168	-	Annen kontorbygning	Igangsettingstillatelse	03.04.2020	202000822
167/1528	139323033-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	26.09.2024	202219815
167/1531	139323076-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	13.09.2023	202315470
167/1371	139863909-1	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	23.03.2018	201739977
167/1329	139710630-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	10.11.2023	202227147

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 04. desember 2025



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 areadel 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.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 167/1525/0/0

Adresse: Øvregaten 7



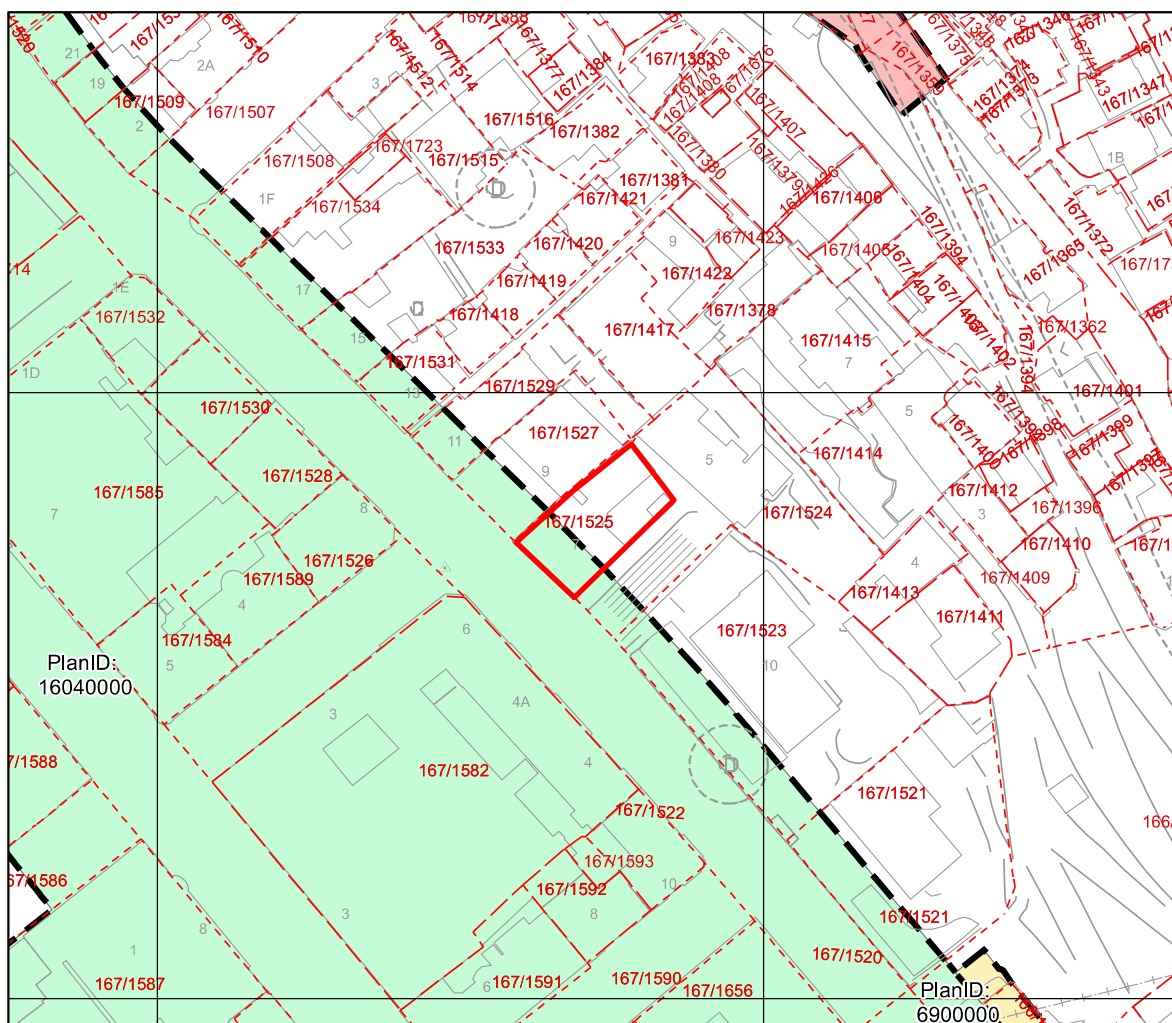
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

16040000

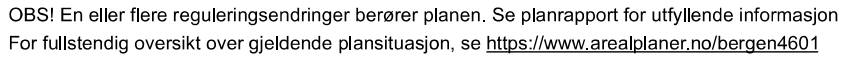
OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

 Eiendomsmarkering





Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1525/0/0
Dato: 04.12.2025 Adresse: Øvregaten 7



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

 1221 - Regulert senterlinje

 1224 - Regulert kjørebane

Bestemmelsegrense

 Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

 Reguleringsplan restriksjonsgrense

 Reguleringsplan bevaringsgrense

 Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

 640 - Frisiktsone

 660 - Bevaringsområder

 800 - Fornyelsesområder

Hensynssoner PBL §12-6

 Angitthensynsone

 Båndleggingsone

 Faresone

 Infrastruktursone

 Sikringsone

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

 Annet byggeområde

 Kjørevei

 Annet trafikkområde

 Annet friområde

 Bolig / Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

 2011 - Kjøreveg

 2013 - Torg



BERGEN
KOMMUNE

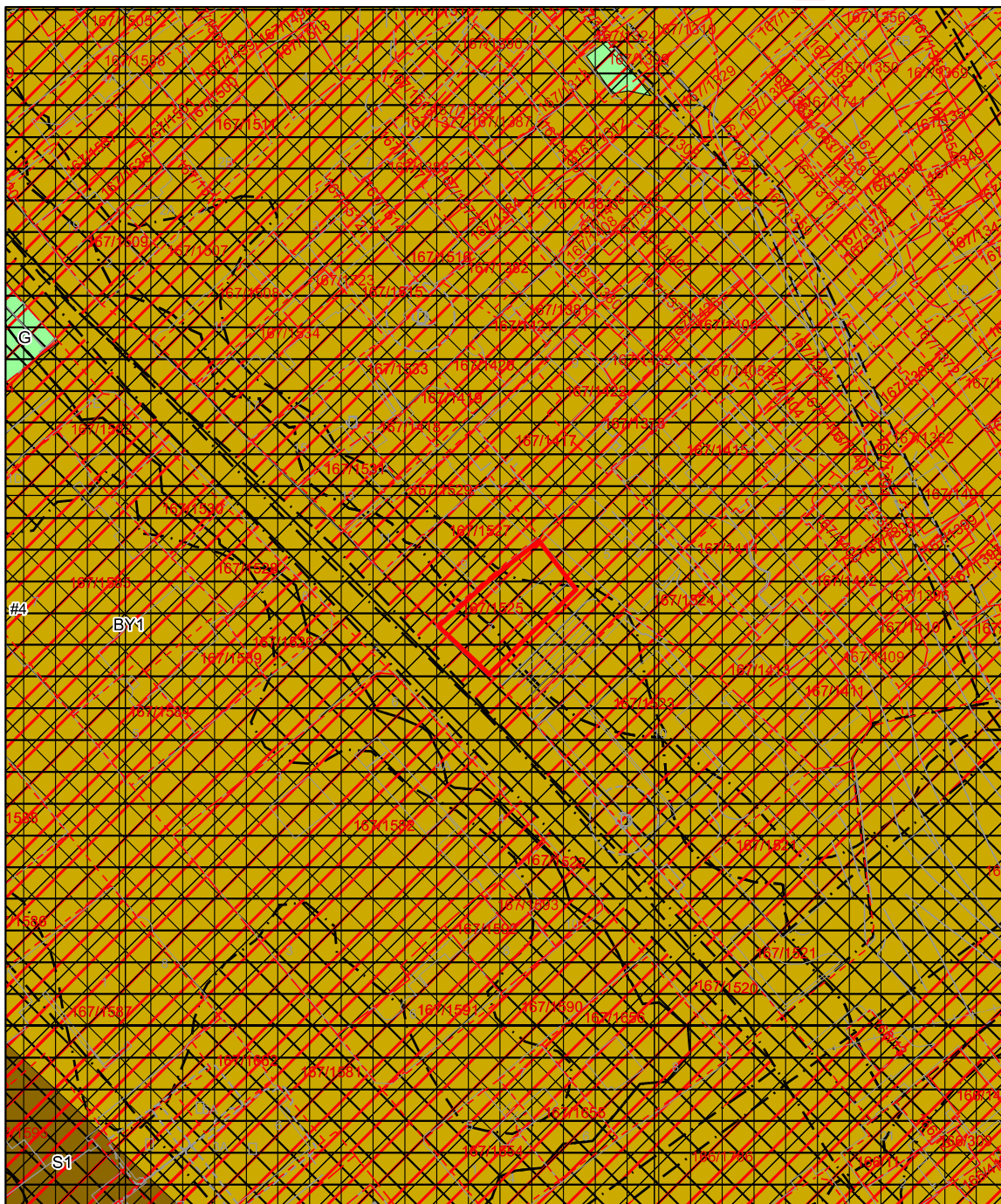
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1525/0/0
Dato: 04.12.2025 Adresse: Øvregaten 7



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angittthensyn kulturmiljø	 Sentrumskjerne
	Båndleggingsone	 Byfortettingssone
	Faresone	 Grønnstruktur
	Infrastruktursone	
	Støysone gul	
	Støysone rød	

Tegnforklaring for kommunedelplan

	Kommunedelplangrense	KDP Arealbruk-PBL1985	
	Hovedturveg, nåværende		Boligområde (N)
	Grense for restriksjonsområde		Offentlig bebyggelse (N)
	Arealformålgrense		Bygninger, allmennnyttig (N)
	Unntatt rettsvirkning		Frnområde (N)
	Andre restriksjoner		Annet byggeområde (N)
			Vegareal (N)
			Fotgjengerstrøk (N)
			Gang- og sykkelareal (N)



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 04.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 167 **Bruksnr.:** 1525 **Seksjonsnr.:** 3

Adresse: Øvregaten 7, 5003 BERGEN

Referanse: 1506250257

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

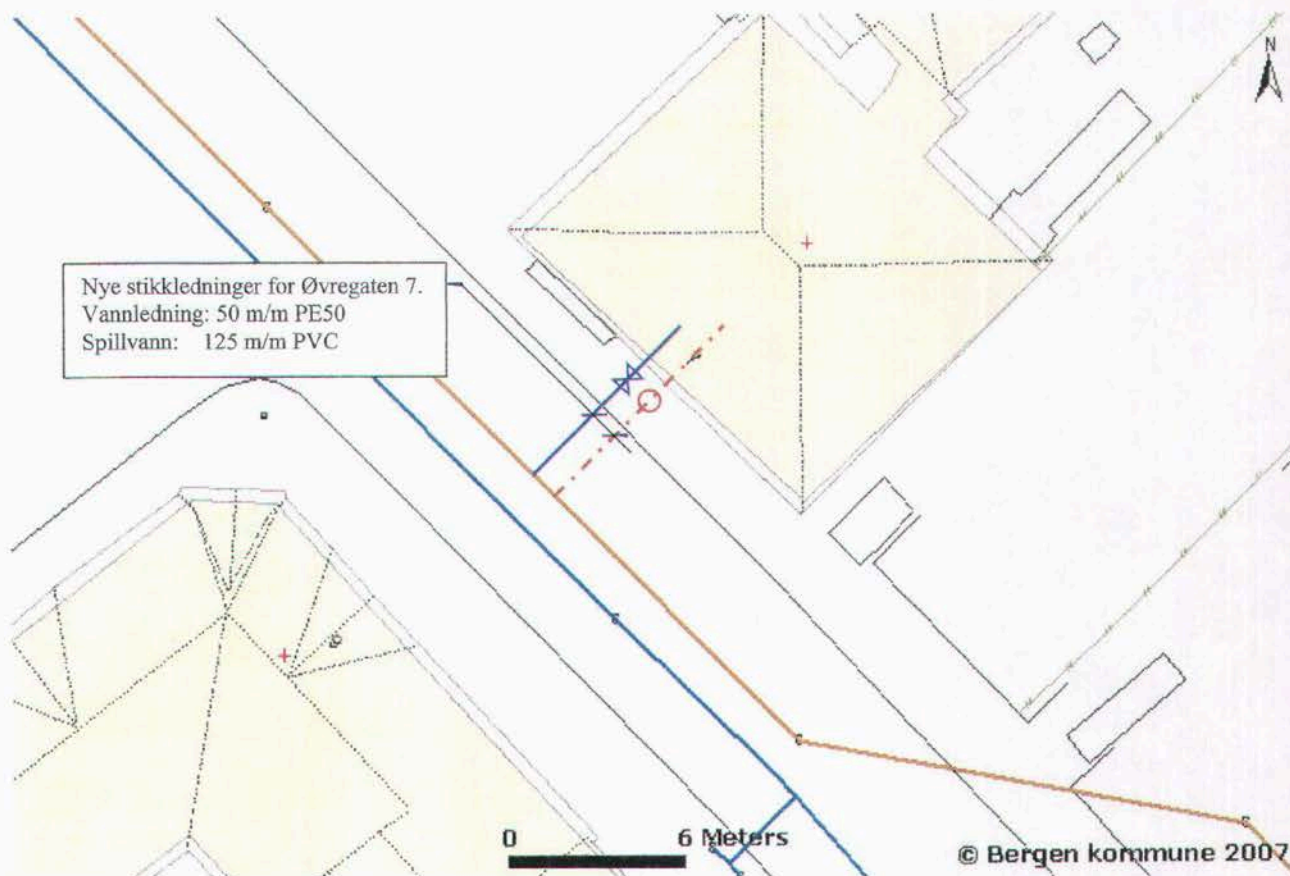
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlegg 5



ØVREGATEN 7

Gnr: 167

Bnr: 1525

BEREKO AS
autorisert rørlegger

Kolltveit Kai, NO-5353 Straume
Tlf: +47 56 31 12 40, Fax: +47 56 31 12 41
Org. no 886 268 912 MVA

12/11-07
P. Vælle

157



NN Symbolmarkering for bevaringsverdige videre ført i nytt prosjekt

BTA 216
BRA 158

Søknad om rammetillatelse

A							
Rev nr	Endring	gitt	Dato	Tegn	Kont	Godt	
Øvregaten 7. Ombygging av boligård Gobo eiendom							
Plan 2 etg bygg &interiør tjenester a.s.				Dato: 10.03.06 Målestokk: 1:100 Prosjekt: BOR Tegnet av: BOR Kontrollert av: ☒ Tegnet nr: 0 Tegnet nr: A.10.10.03			
Hordalandregionen: 5224 Nestun 5521313 Side 5521314 a.pdf							

EG

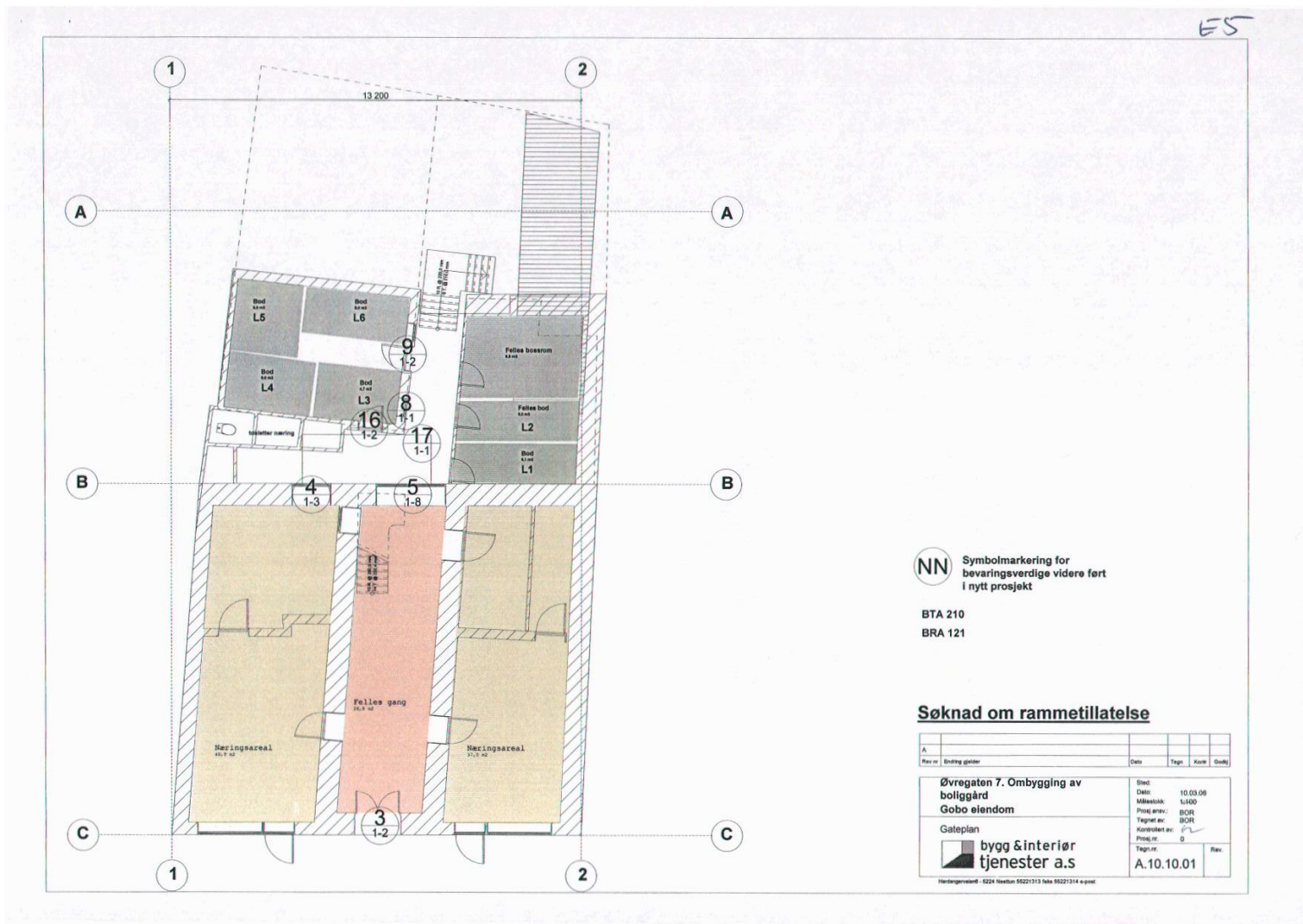


NN Symbolmarkering for bevaringsverdige videre ført i nytt prosjekt

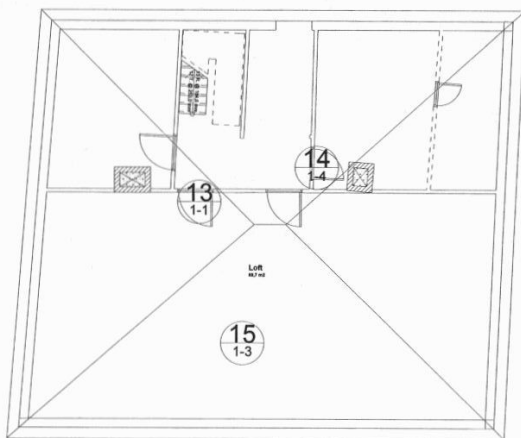
BTA 237
BRA 190

Søknad om rammetillatelse

A									
Rev. nr.	Endring gjelder	Dato	Tegn.	Kont.	Godk.				
Øvregaten 7. Ombygging av boligård Gobo eiendom Plan 1 etg bygg &interiør tjenester a.s						Sked Dato 10.03.08 Saksbehandler 1-100 Prosjekt nr. BCR Tegn nr. BCR Kontrollert av 0 Tegn nr. A.10.10.02 Rev.			
Hordalandregionen - 5224 Hordal 50221913 foto 50221914 a post									



254



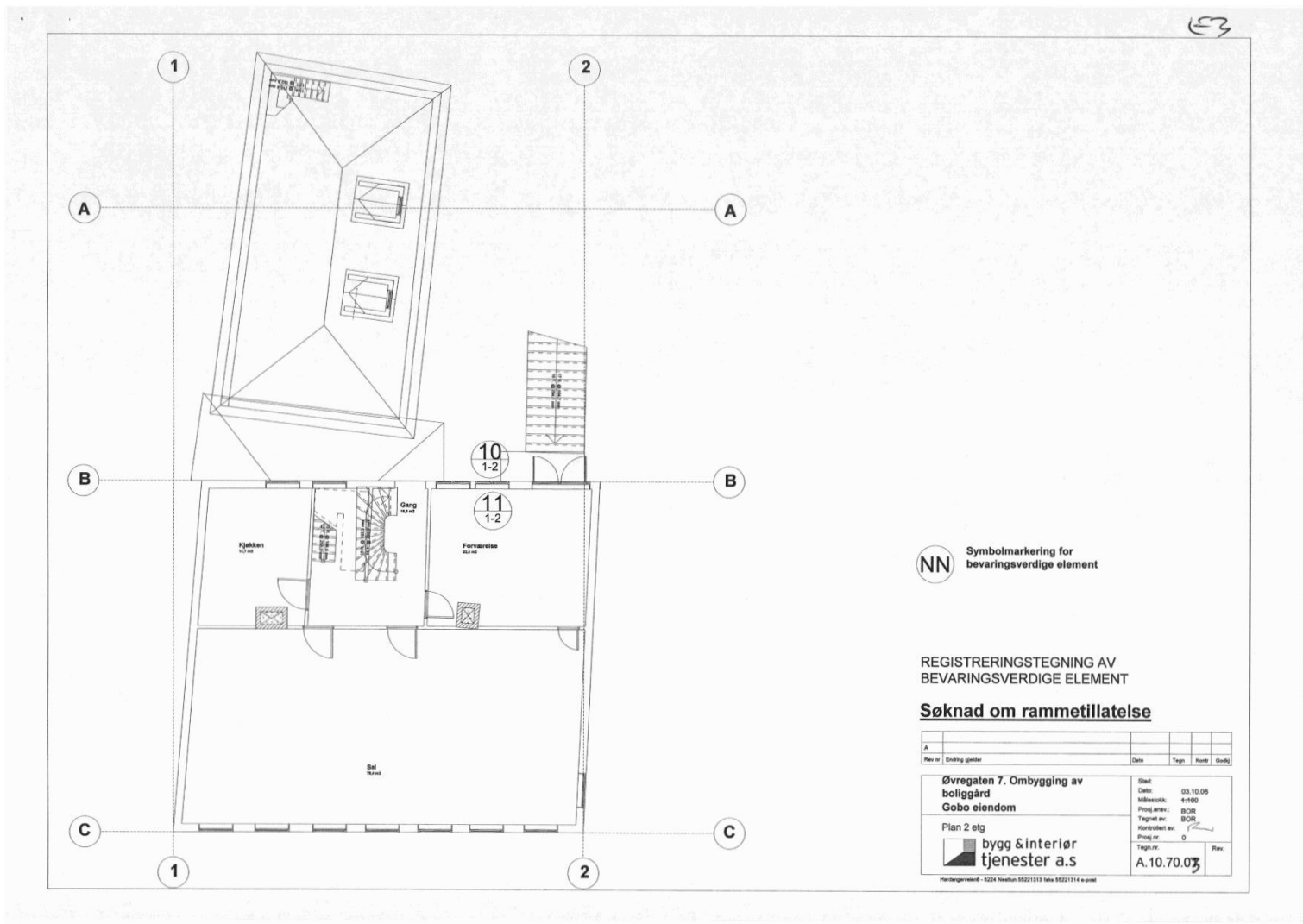
NN Symbolmarkering for
bevaringsverdige element

REGISTRERINGSTEGNING AV
BEVARINGSVERDIGE ELEMENT

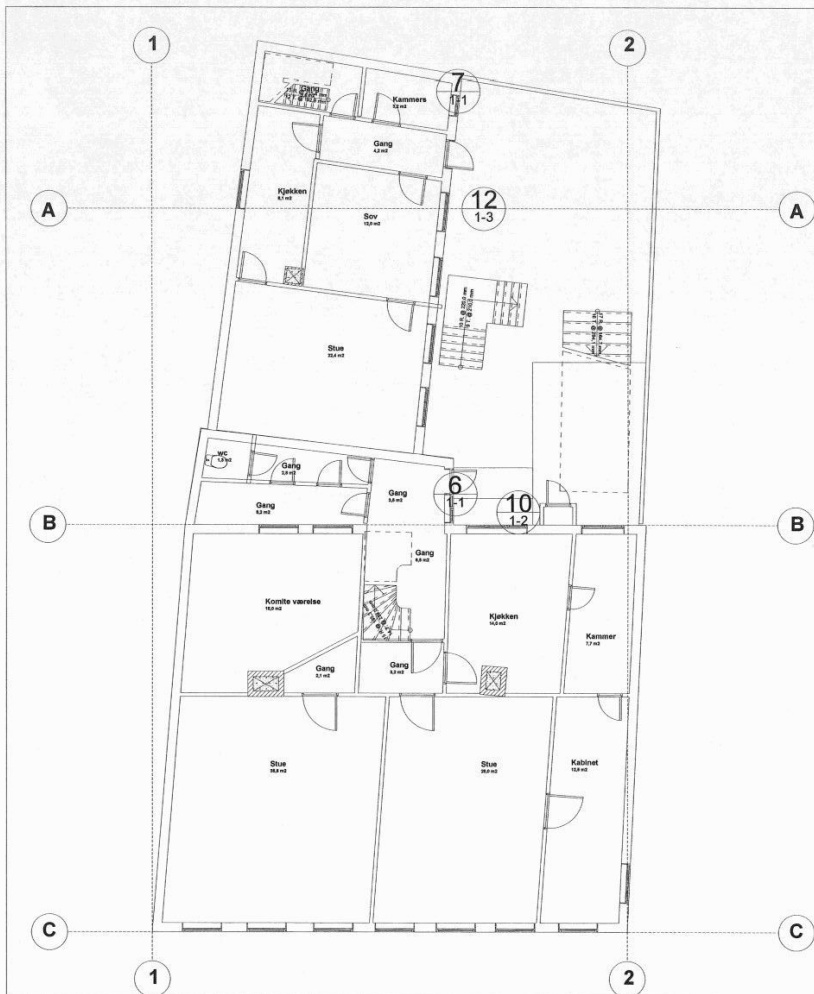
Søknad om rammetillatelse

A					
Rev. nr	Endring	gjelder	Dato	Tegn	Kont
Øvre delen 7. Ombygging av boligård Gobo eiendom			Dato: 03.10.06 Målestokk: 1:100 Prosjekt: BCR Tegnet av: BCR Kontrollert av: BCR Prosjekt nr: 0		
Plan 3 etg bygg &interiør tjenester a.s.			Tegnet av: A.10.70.04 Rev:		

Flisegavnetid - 5224 Nettun 55221313 Isak 55221314 a.pod



152



NN Symbolmarkering for bevaringsverdige element

REGISTRERINGSTEGNING AV
BEVARINGSVERDIGE ELEMENT

Søknad om rammetillatelse

A									
Rev nr	Endring gjelder	Dato	Tegn	Kont	Godk				
Øvregaten 7. Ombygging av boligård Gobo eiendom						Sted: 03.10.06 Dato: 1:100 Prosjekt: BOK Tegnet av: BOR Kontrollert av: BOR Prosjekt: 0 Tegnet: A.10.70.07			
Plan 1 etg bygg &interiør tjenester a.s						Rev.			

Hardingveien 10 5224 Hæverli 5821313 Tels 8021314 e-post

E1



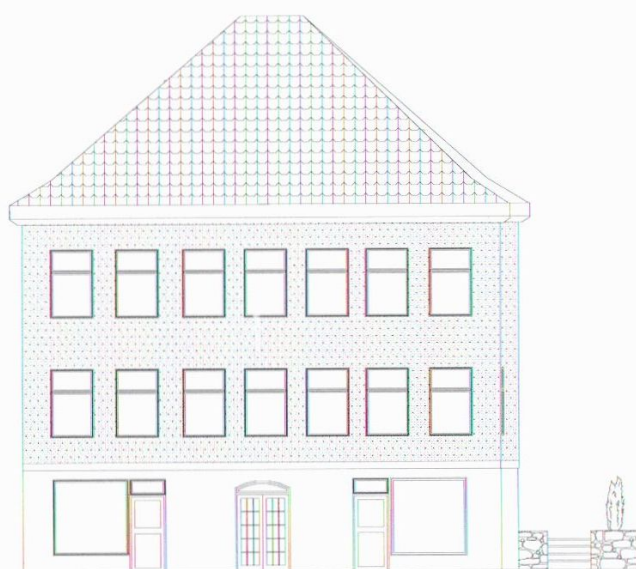
FASADE SØRØST ETTER
ENDRING

Søknad om igangsettelse

A	Søknad om igangsettelse, vedlegg av uteromskalkulatur	08.06.07			
Rev. nr.	Endring gjerde		Dato	Tegn	Rev.
Øvregaten 7. Ombygging av boliggård Gobo eiendom		Sked: 02.10.06 Dato: 1:100 Prosjekt nr.: 0001 Tegnet av: ECR Kontrollert av: ECR Prosjekt nr.: 0		Tegn nr.: Rev.:	
Fasader bygg &interiør tjenester a.s		A.10.30.05		Rev.:	

Handlingsveiledning: 5224 Handbok 50221313 side 50221314 a-post

52



FASADE SØRVEST
EKSISTERENDE



FASADE SØRVEST ETTER
ENDRING

Søknad om igangsettelse

A	Søknad om igangsettelse, 3 stk takbukk (96x140), med redusert stender	08.06.07			
Rev. nr	Endring gjelder	Dato	Tegn	Kont	Graf
Øvregaten 7. Ombygging av boliggård Gobo eiendom		Sked: 02.10.06 Dato: 1:100 Målestokk: BCR Tegnet av: BCR Kontrollert av: BCR Prosjekt nr: 0 Tegn nr: A.10.30.01 Rev: A.			
Fasader  bygg & interiør tjenester a.s.					

Hordalandsskisse - 8224 Hordaland 9021313 foto 9021314 av jord

E3



FASADE NORDØST FØR
ENDRING

FASADE NORDØST
ETTER ENDRING

Søknad om igangsettelse

A	Søknad om igangsettelse, 2 stk tekniske tegninger	08.06.07		
Rev. nr.	Endring gjelder	Dato	Tegn	Kontroll (Gjeld)
Øvregaten 7. Ombygging av boliggård Gobo eiendom		Dato:	02.10.06	
Fasader		Målestokk:	1:100	
bygg &interiør tjenester a.s		Prosjekt nr.:	BCH	
		Tegnet av:	BCH	
		Kontrollert av:		
		Prosj. nr.:	0	
		Tegnet av:		
		Rev.	A.10.30.04	A

Handlingsmønstre - 5224 Handbok 10221313 Side 10221314 a-prod



Søknad om rammetillatelse

A					
Rev. nr.	Endring gjelder	Dato	Tegn.	Kont.	Gjeldr.
Øvregaten 7. Ombygging av boligård Gobo eiendom		Sked Dato: 10.03.08 Arkivnr.: 100 Tegn.nr.: BOR Kunnegjort av: D Tegn.nr.: A.10.60.01	Rev.		

Hordaland: 0224 Nedre 0021313 Side 0021314 a.pdf

65/6

Katalog nr: 1 TYPE: DØR
Kjøleromsdør 1970-80 tallet

Sted: Gateplan

Tilstand: Slitt

Tiltak: Fjernes



E12

Katalog nr: 2 TYPE: DØR
Kjøleromsdør 1970- 80 tallet
Sted: Gateplan
Tilstand: Slitt

Tiltak: Fjernes



E18

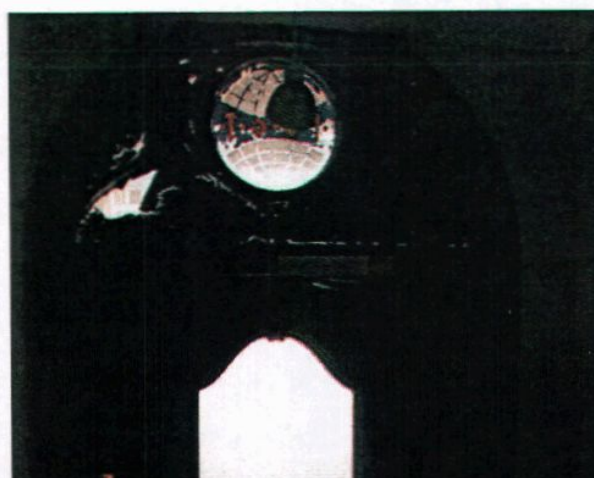
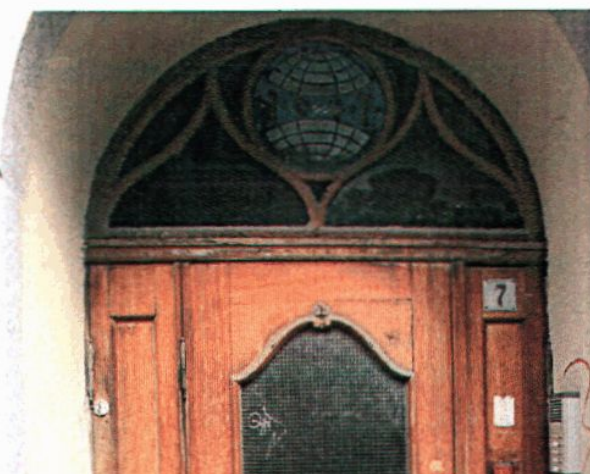
Katalog nr: 3 TYPE: DØR

Inngangsdør 1920-30 tallet

Sted: Gateplan

Tilstand: Litt slitt

Tiltak: Beholdes på plassen, restaureres



612

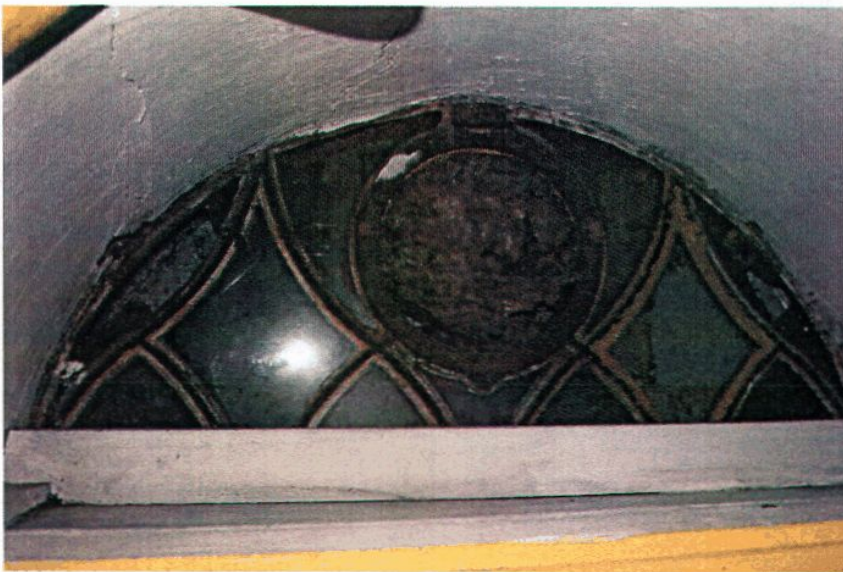
Katalog nr: 4 TYPE:DØR

Rester av vindusfelt jern/glass

Sted: Gateplan

Tilstand: Gjenmurt yttre, innbygget inne

Tiltak: Restaureres innvendig, puss ute beholdes



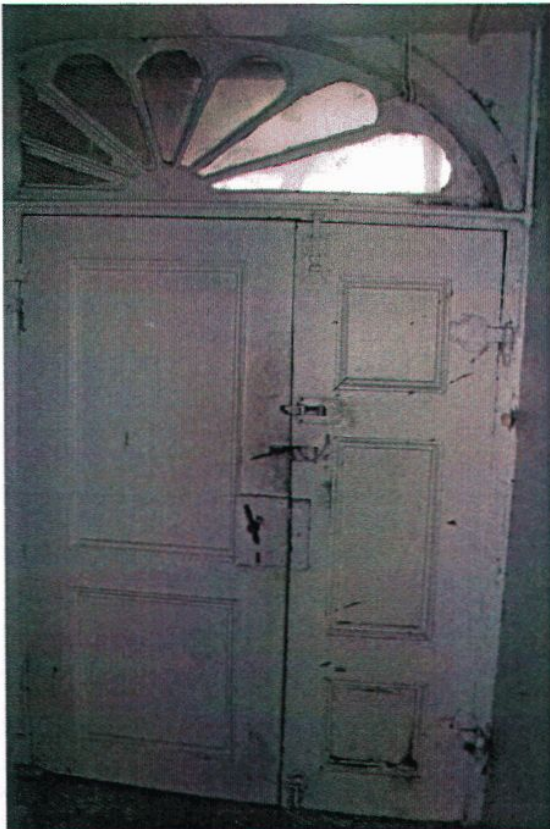
E-20

Katalog nr: 5 TYPE: DØR
Orginaldør, 17- 1800 tallet

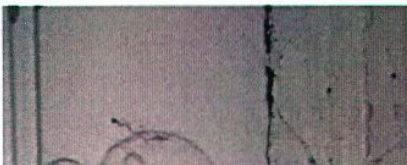
Sted: Gateplan

Tilstand: original, slitt
og restaureres

Tiltak: beholdes



Innvendig



E21

Katalog nr: 5 TYPE:DØR

Originaldør 17-1800 tallet

Sted: Gateplan

Tilstand: Slitt, skader nedkant

Tiltak: Beholdes restaureres

Utvendig



1522

Katalog nr: 6 TYPE: VINDUER

Vinduer 1800 tallet

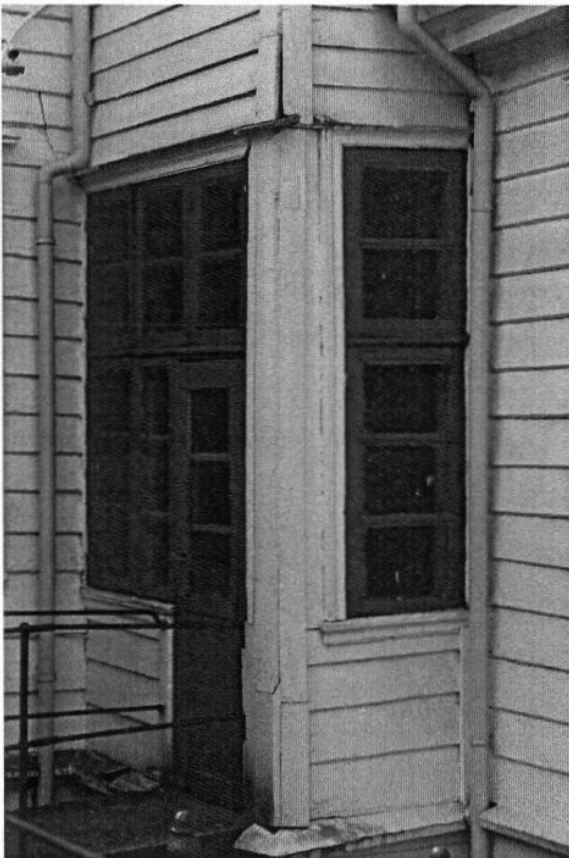
Sted: 1 etg

Tilstand: Sprekk og råteskader

Tiltak: Erstattes av nye tilsvarende type.

Eksisterende

tilbys museet Gamle Bergen



623

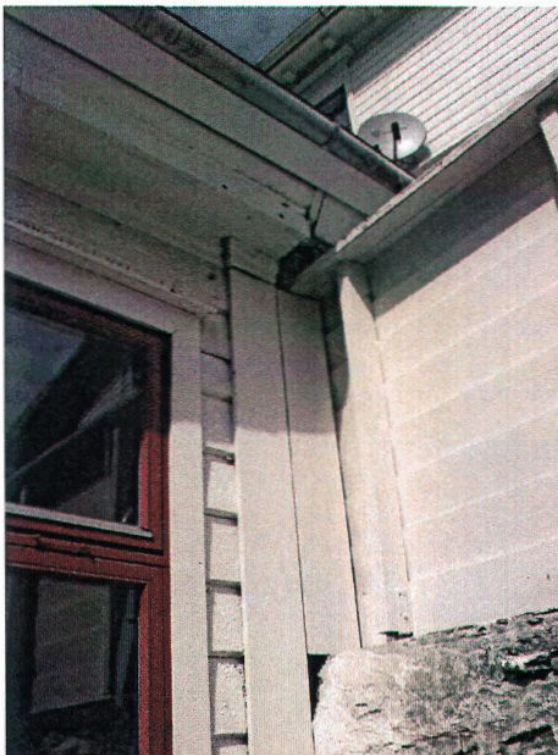
Katalog 7 TYPE:Takdetalj

Overgang tak vegg, kiste

Sted: Bakbygging

Tilstand: Varierende

Tiltak: Beholdes, restaureres



629

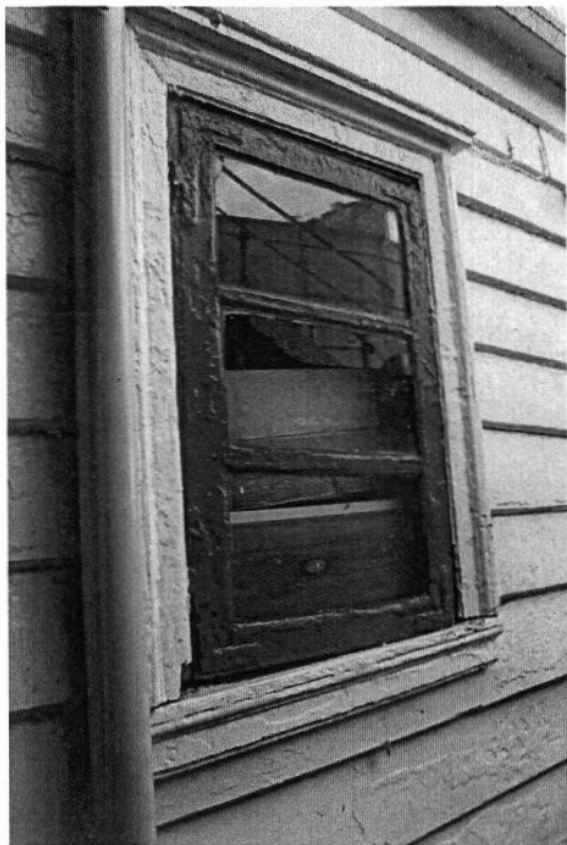
Katalog nr: 8 TYPE: VINDU

Vindu bakbygning 1800 talls

Sted: Bakbygning

Tilstand: Grei originalstand

Tiltak: Beholdes, restaureres



E25

Katalog nr: 9 TYPE: VINDU/DØR
Vindu og dør bakbygning 1800 talls

Sted: Bakbygning

Tilstand: Grei originalstand

Tiltak: Beholdes, restaureres



E26

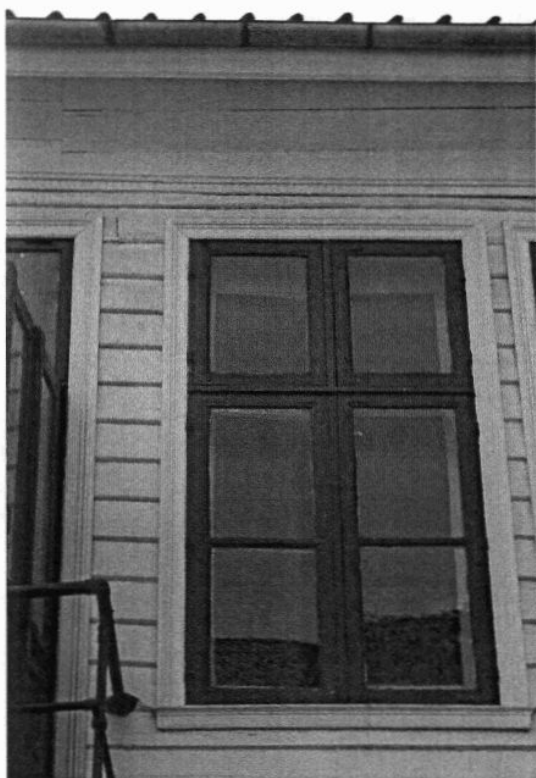
Katalog nr: 10

TYPE: Fasade

Sted: Fasade mot bakgård

Tilstand: Varierende ikke tilfredstillende etter
dagens bostandard

Tiltak: Fjernes og erstattes med nye i samme
stil. Gamle vinduer tilbyes Gamle Bergen
museum



E27

Katalog nr: 11 TYPE: Vindu

Blyglassvinduer innsatt trolig i forbindelse med ombygging til forsamlingshus 1920-30 tallet

Sted: 2 etg

Tilstand: Varierende

Tiltak: Fjernes



E Ø

Katalog nr: 12 TYPE: FASADE

Fasade bakbygning Vinduer og lister 1980 tallet

Sted: Bakbygning

Tilstand: Bra

Tiltak: Beholdes, restaureres. Originalkledning 1700
tallet beholdes der det ikke er skader



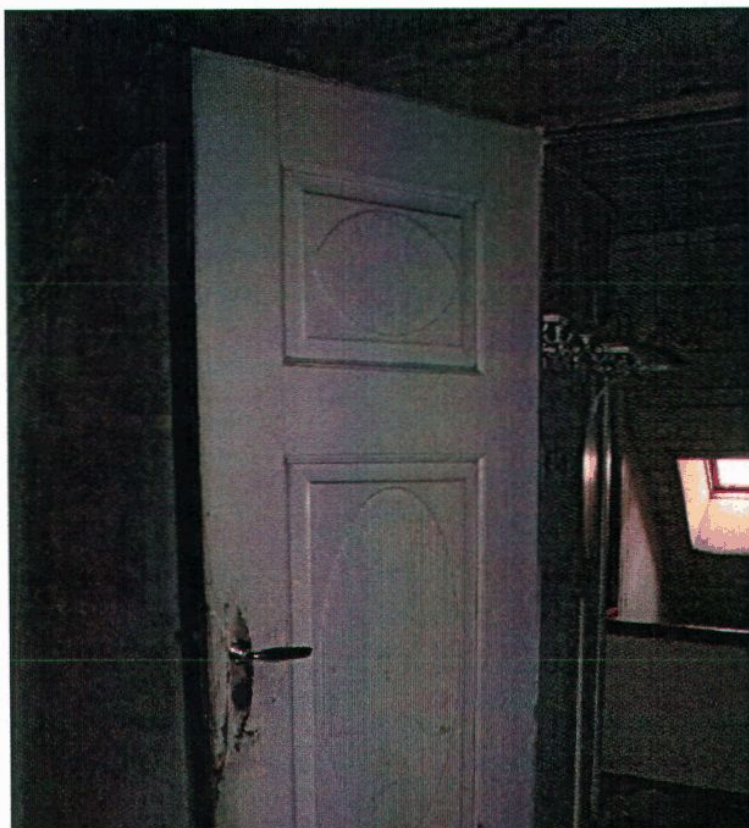
4-22

Katalog nr: 13 TYPE: DØR
Original dør 1700 tallet gjenbrukt

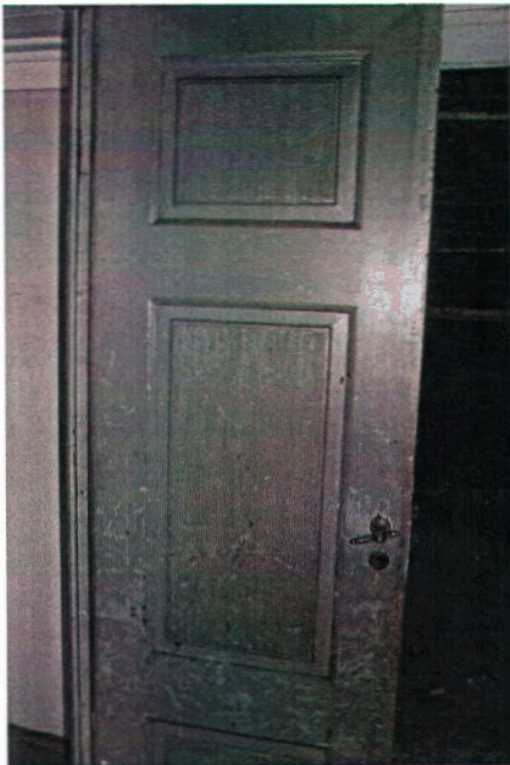
Sted: 3 etg

Tilstand: Grei, uoriginalt håndtak

Tiltak: Gjenbrukes på eiendommen det letes etter
originalhåndtak

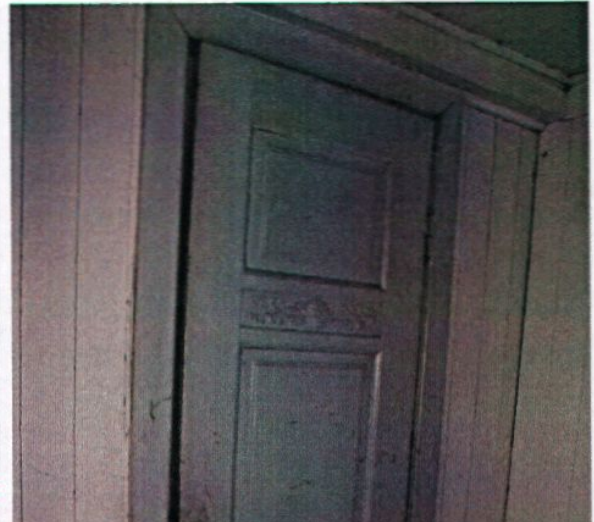


630



Katalog nr: 14 TYPE: DØR
Originaldør 1700 tallet, gjenbrukt

Sted: 3 etg
Tilstand: OK
Tiltak: Restaureres og gjenbrukes



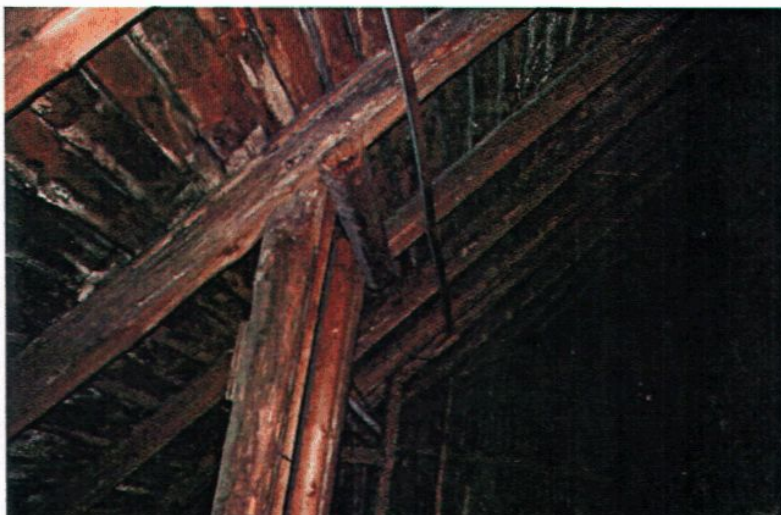
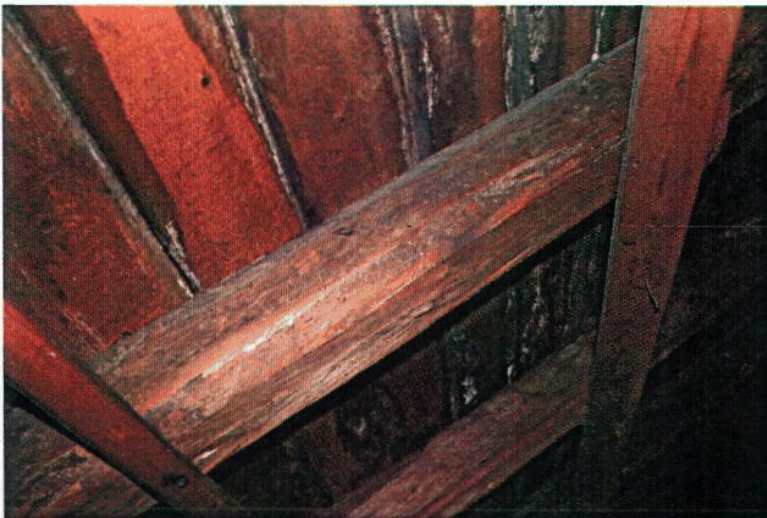
1531

Katalog nr: 15 TYPE: Taksperr

Sted: 3 etg

Tilstand: Varierende

Tiltak: Beholdes og bygges inn. Skadet virke skiftes



632

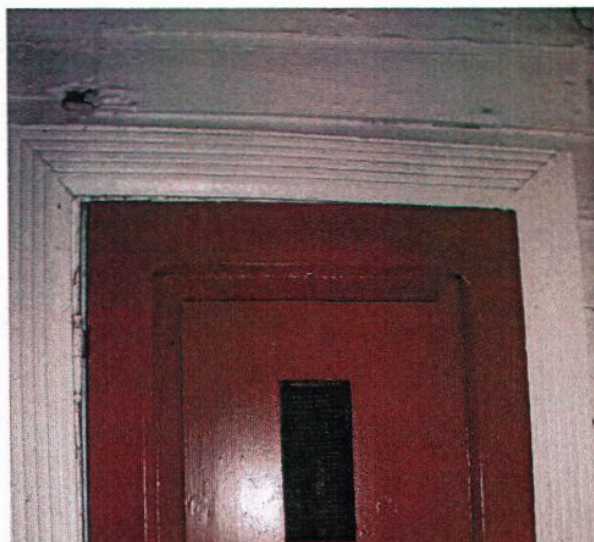
Katalog nr:16 TYPE: Dør

Originaldør 1700 talls

Sted: Gateplan bakbyggning

Tilstand:

Tiltak: Beholdes, restaureres



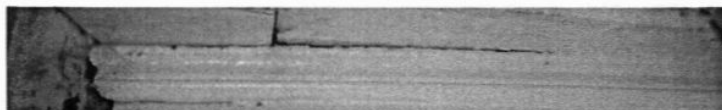
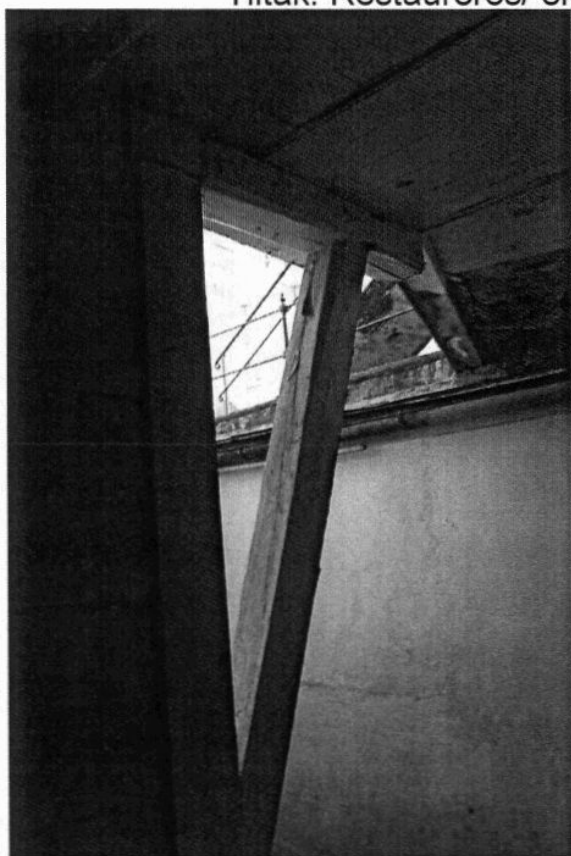
E 33

Katalog nr: 17 TYPE: Drager
Drager med skråavstivning

Sted: Gateplan Bakbygning

Tilstand: Til dels mye skadet

Tiltak: Restaureres/ erstattes av tilsvarende



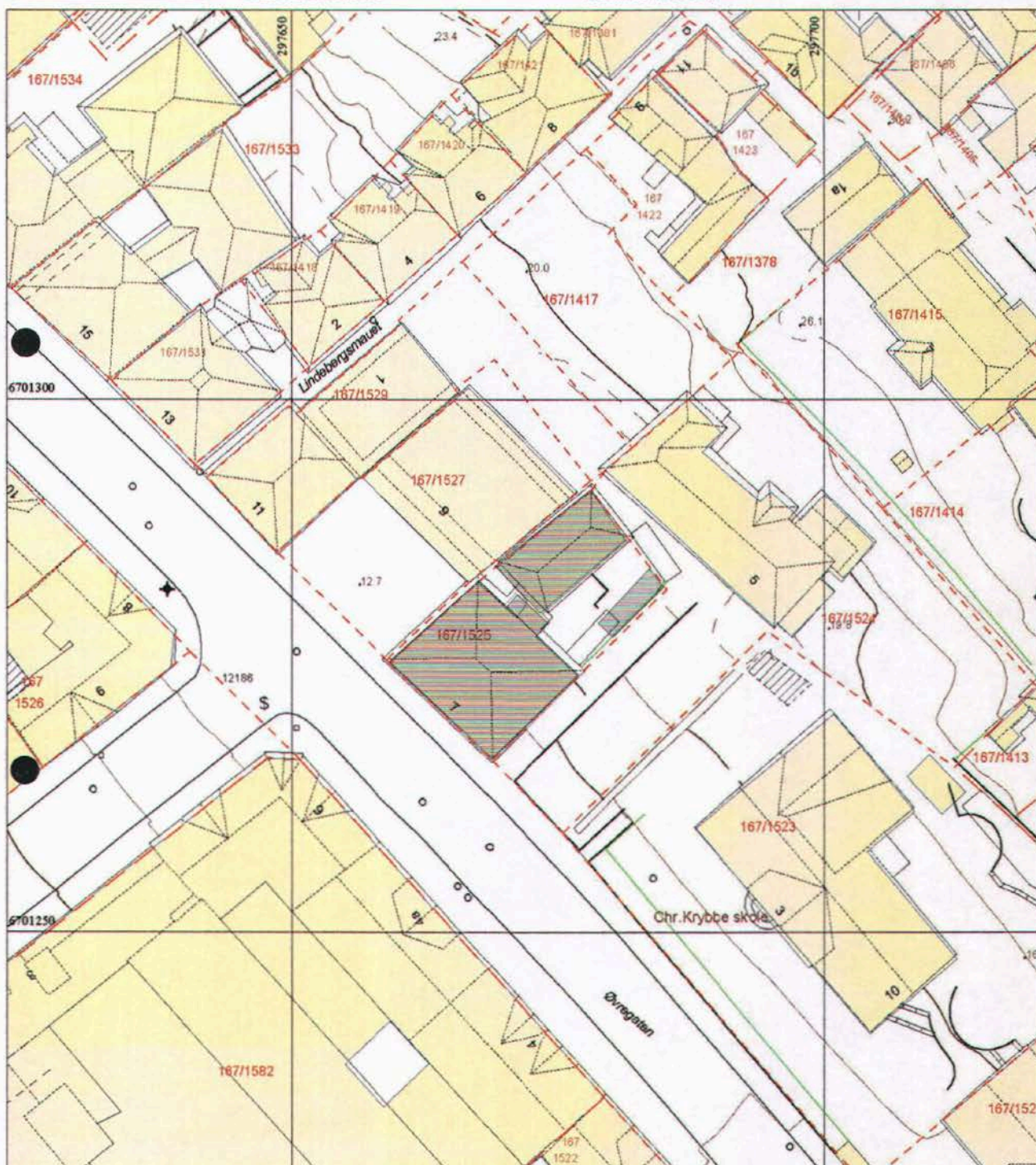


BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:500
Dato: 13.03.2006

Adresse: ØVREGATEN 7
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1525/0
GABareal: 74 m²
Kartareal: 301 m²



	Bygning, tak Terrasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Bygning, veggfl.		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemeldt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrænse		Hekk		Gårdsnr./bruksnr.
			Eiendomsgrænse - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrense		Traktorveg		Grunnlagspunkt/fastmerke



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 05.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 167 Bruksnr.: 1525 Seksjonsnr.: 3

Adresse: Øvregaten 7, 5003 BERGEN

Referanse:

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.

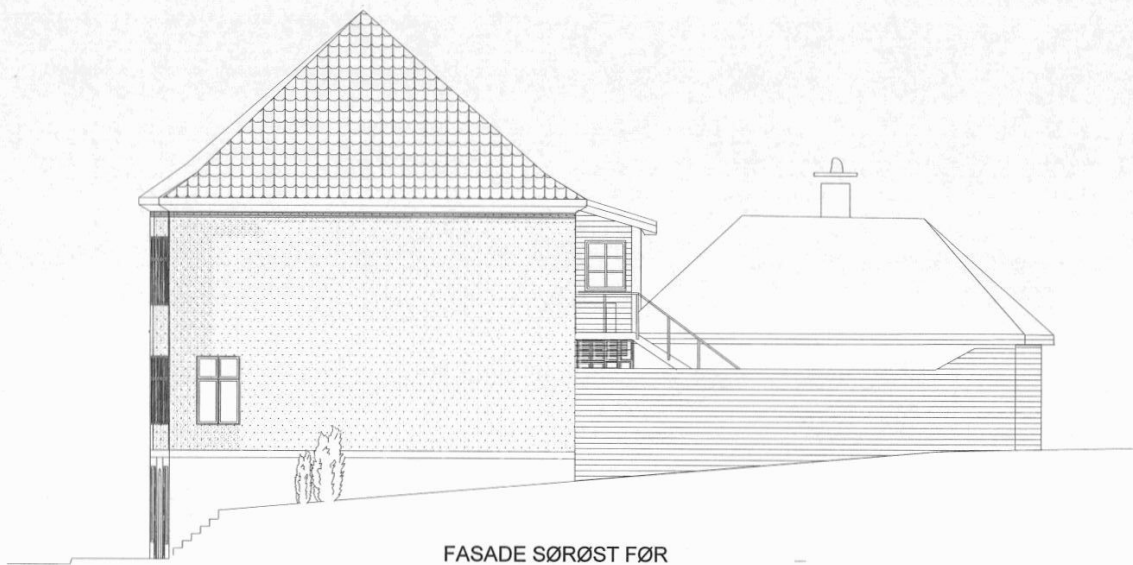
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

E14



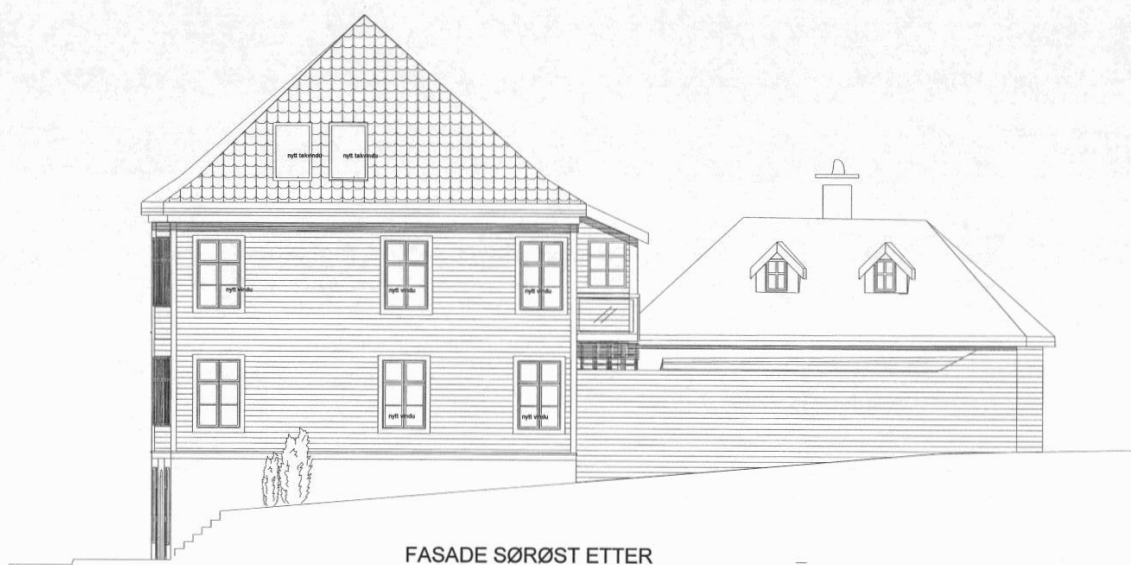
FASADE SØRØST FØR
ENDRING

Søknad om rammetillatelse

A					
Rev nr	Endring gjelder	Dato	Tege	Kont	Godkj
Øvregeaten 7. Ombygging av boliggård Gobo eiendom		Sted:	02.10.06		
Fasader		Drøft:	ca. 1.100		
bygg &interiør tjenester a.s		Prosjekt nr.:	BDR		
		Tege nr.:	BDR		
		Kontrollert av:	[Signature]		
		Prosjekt nr.:	0		
		Tege nr.:	A.10.30.06		
		Rev.:			

Håndtegningssett 1024 Håndtegn 55221313 Side 55221314 a-juni

13

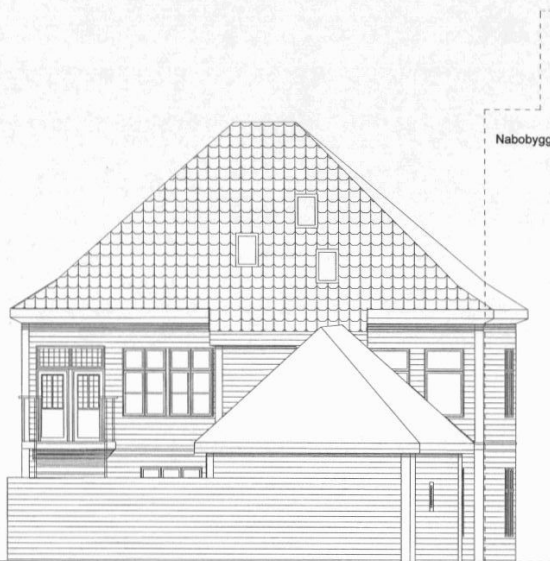


FASADE SØRØST ETTER
ENDRING

Søknad om rammetillatelse

A				
Rev. nr.	Endring gjelder	Dato	Tegn.	Kont.
Øvretegen 7. Ombygging av boliggård Gobo eiendom		Dato:	02.10.05	
Fasader		Målestokk:	1:100	
bygg &interiør tjenester a.s		Prosjekt nr.:	BOR	
		Tegnet av:	BOR	
		Kontrollert av:		
		Prosj. nr.	0	
		Tegn. nr.		
		Dato:	A.10.30.05	
		Rev.		

12



FASADE NORDØST FØR
ENDRING



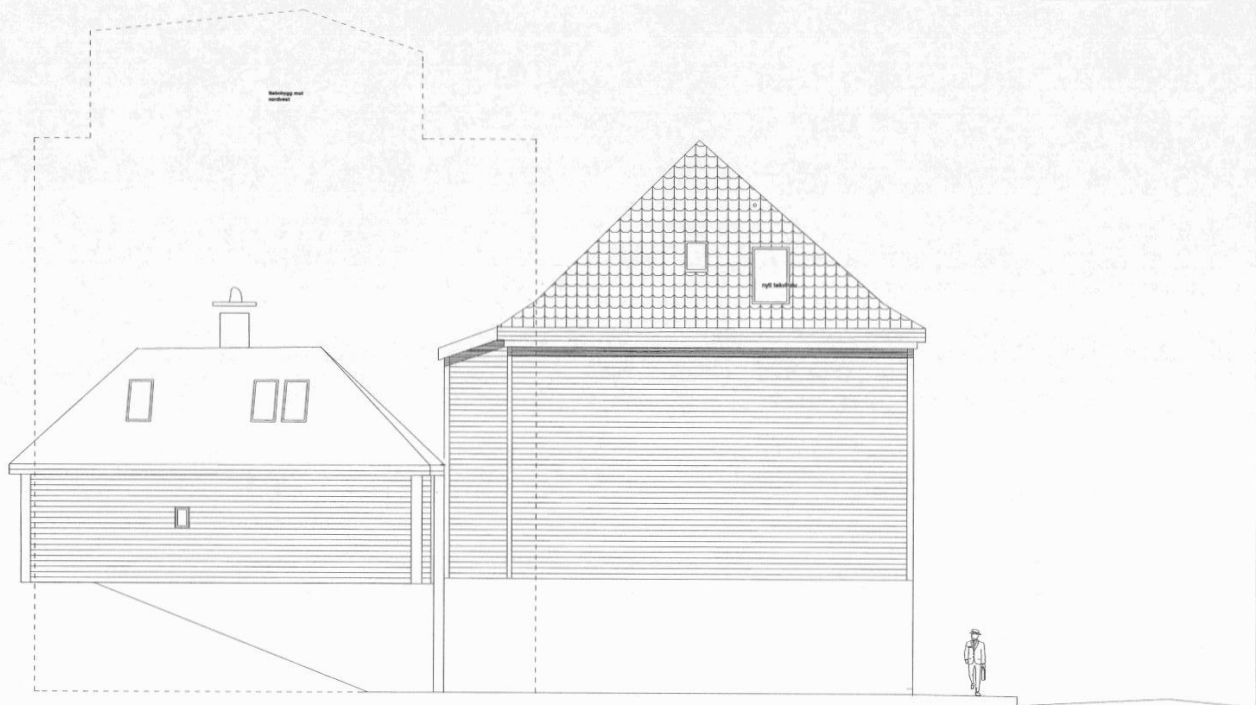
FASADE NORDØST
ETTER ENDRING

Søknad om rammetillatelse

A					
Rev.nr	Endring gjelder	Dato	Taget	Kont	Godk
Øvregeaten 7. Ombygging av boliggård Gobo eiendom		Stad	02.10.08		
Fasader		Dato	10.08		
bygg &interiør tjenester a.s		Målestokk	1:500		
		Prosj. nr.	BOH		
		Taget av	BOH		
		Kontrollert av			
		Prosj. nr.	0		
		Taget av			
		Rev.			
			A.10.30.04		

Herlangerveid - 5524 Hestun 5521313 boks 5521314 e post

11



FASADE NORDVEST
ETTER ENDRING

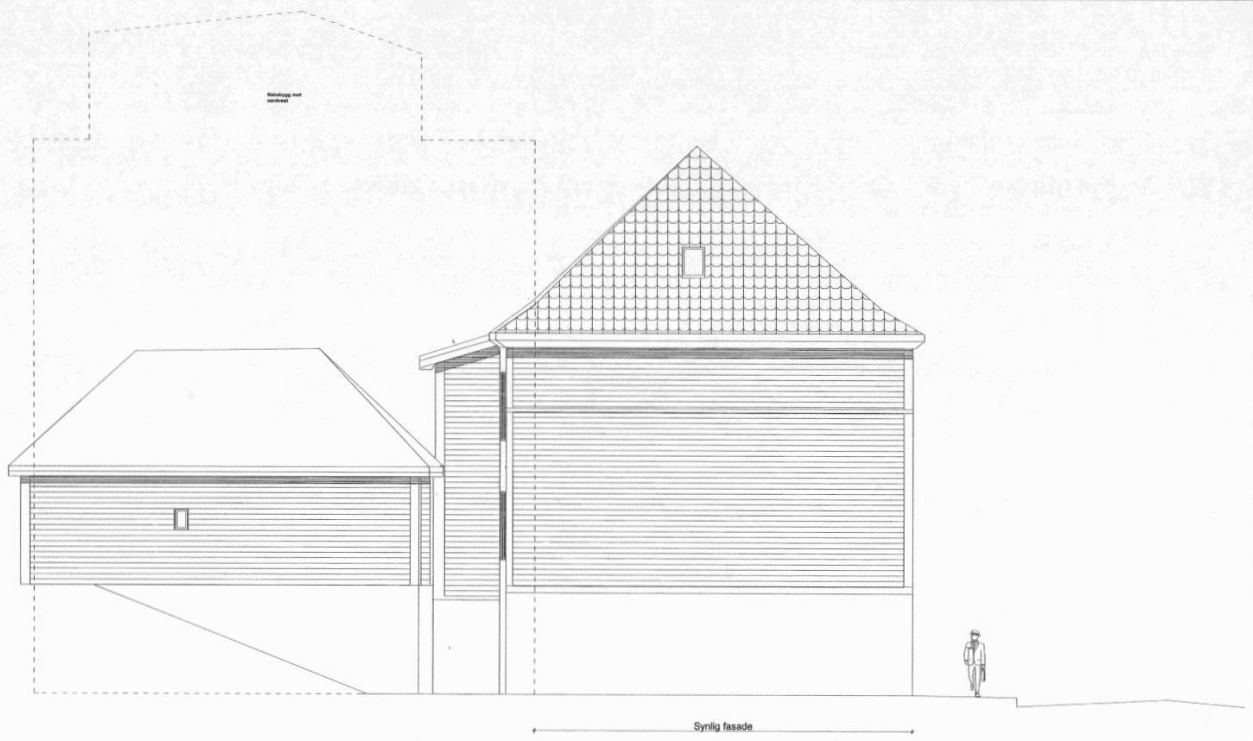
Søknad om rammetillatelse

A.				
Rev. nr.	Endring gjelder	Dato	Teget	Kontor

Øvregeaten 7. Ombygging av boliggård Gobo eiendom		Sked: 02.10.08 Dato: 02.10.08 Målestokk: 1:100 Prosjektør: BOR Tegnet av: BOR Kontrollert av: BOR Prosjekt: 0
Fasader bygg &interiør tjenester a.s		Tegnet: A.10.30.03 Rev.

Hordalandsgate 1 - 5024 Hordun 55213173 Noto 55213114 e-post

6510



FASADE NORDVEST FØR
ENDRING

Søknad om rammetillatelse

A					
Rev. nr.	Endring gjelder	Dato	Tegn.	Kont.	Godk.
Øvregaten 7. Ombygging av boliggård Gobo eiendom		Dato: 02.10.08 Saksbehandler: L. HØI Prosjektansvar: BOR Tegnet av: BOR Kontrollert av: O. [Signature] Tegn. nr.: A.10.30.02		Rev.	

Hordalandregionen: 15204 Nordhus 15221313 Side 15221314 av 15221314



FASADE SØRVEST
EKSISTERENDE



FASADE SØRVEST ETTER
ENDRING

Søknad om rammetillatelse

A					
Rev. nr	Endring gjelder	Dato	Tegnt	Kontst	Givsk
Øvregaten 7. Ombygging av boliggård Gobo eiendom		Sted: Dato: 02.10.06 Målestokk: 1:100 Prosjektansv: BOR Tegnet av: BOR Kontrollert av: f Tegnr.nr: 0		Rev.	
Fasader bygg &interiør tjenester a.s		A.10.30.01			

Handlingsveiledning: 5224 Håndtatt 55221313 Side 55221314 a-print

Nydal Bygg Eftf AS
Osveien 142
5227 NESTTUN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200611507/14	NYBY-5210	26.04.2008
		KAHY		

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom : Gnr 167 Bnr 1525
Tiltakets adresse : ØVREGATEN 7
Tiltakets art : Bruksendring Forsamlingslokale
Tiltakshaver : Gobo Eiendom

Ferdigattest gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt bygningsmyndighetene 24.04.08.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200611507.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Åge Vallestad
gruppekoordinator

Karsten Høyheim
saksbehandler

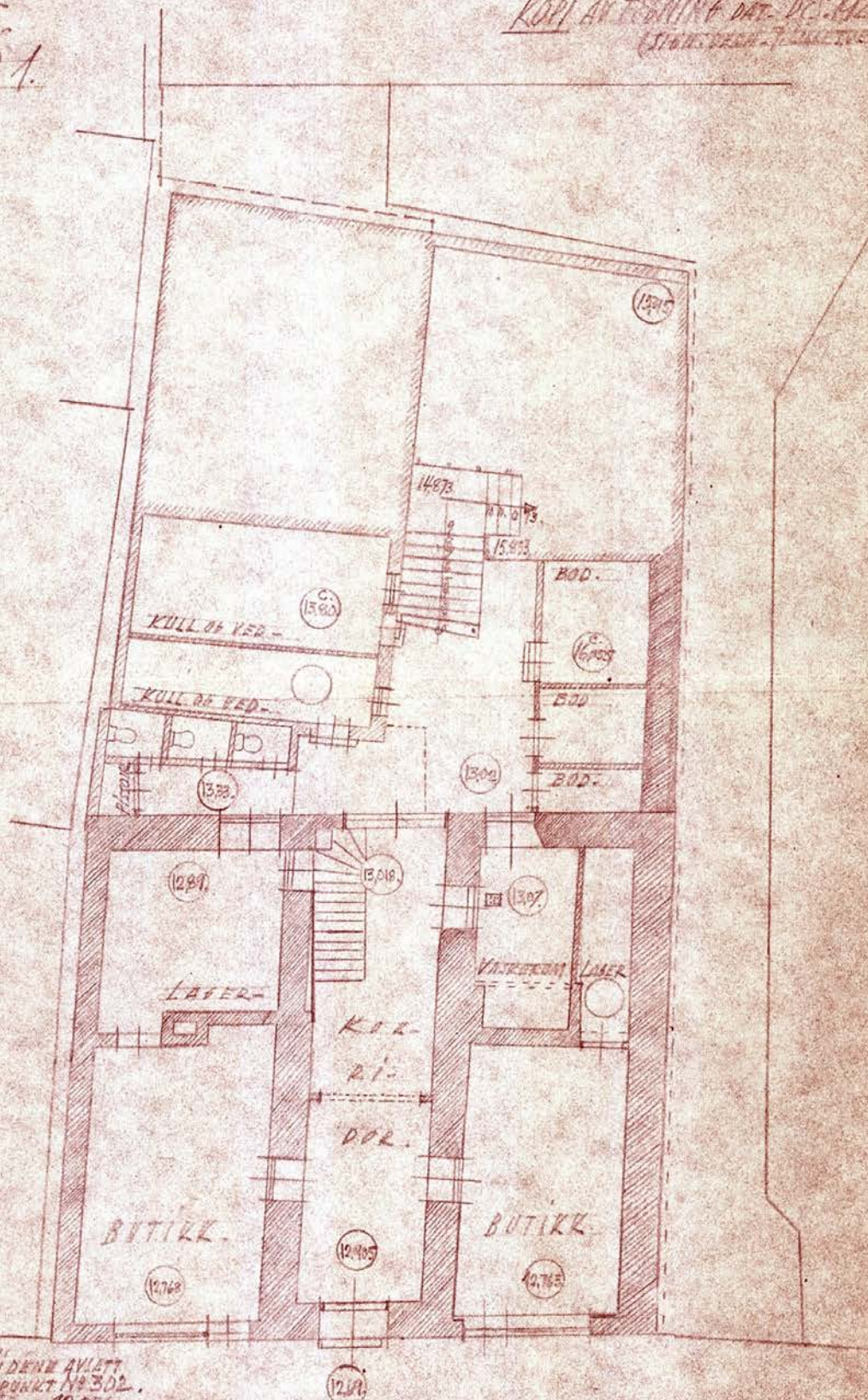
Kopi: Gobo Eiendom, Smihaugen 24, 5355 Knarrevik

GODT EOPPLARINGS EGENDOM: ØVRE GATE 7.

OPDALIN 4 AV UNDERSTATTEN - GATE 1100.

I.
BL. N^o 1.

KOPPI ANTEGNING DAT. DEC. 1928.
(SINNSPÅR 7. 2. 1928.)



GOTEHØIDENE AVLETT
POLYKONPUNKT N^o 302.
GOTEHØIDENE 12,256.

ØVRE GATE 7.

BROGEN 40737.

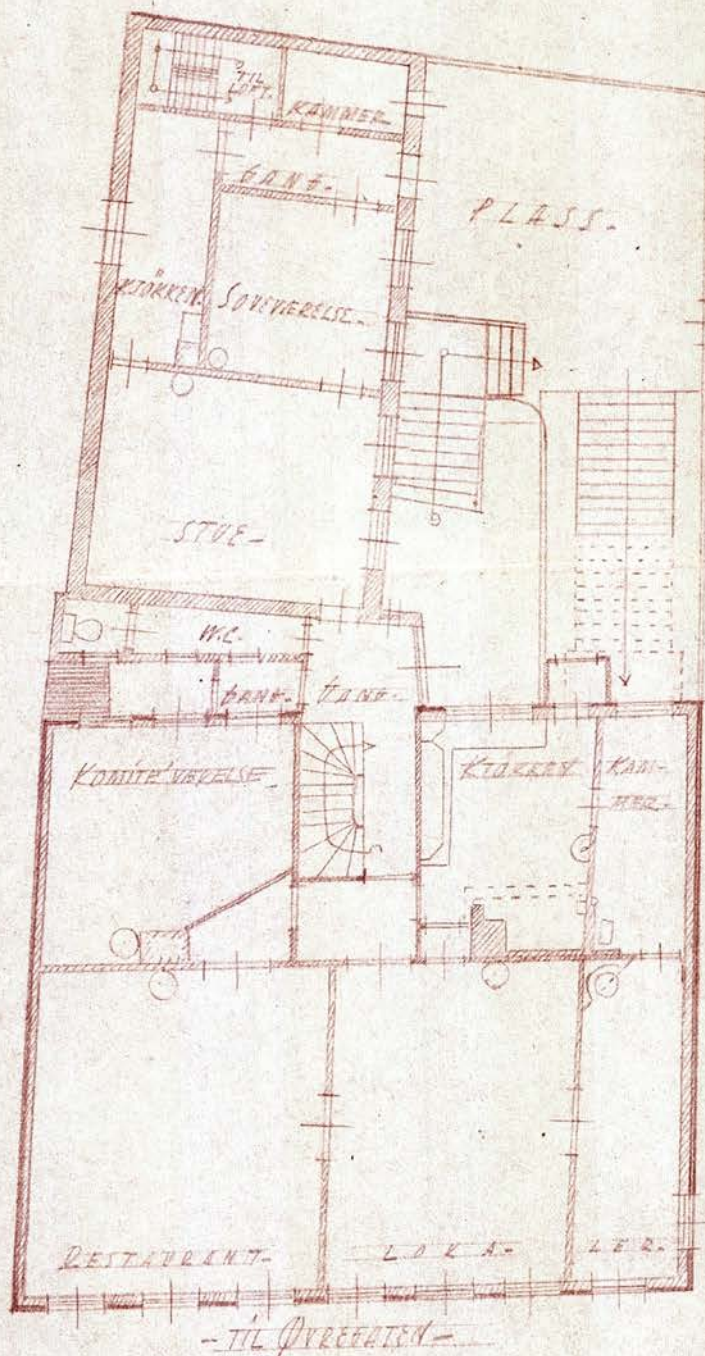
T. HALS FRØLICH
ARKITEKT

GOODTEOPILARLOSSTENES EENDOD: ØVREHAGEN 7.

OPDÅLTAV 1^{STE} ETASSE. DÅL=1:100.

I.
Pl. N^o 2.

KOPT AV TEGNING DAT. DES. 1922.
(SEEN. BERN. F. HILLETTER.)



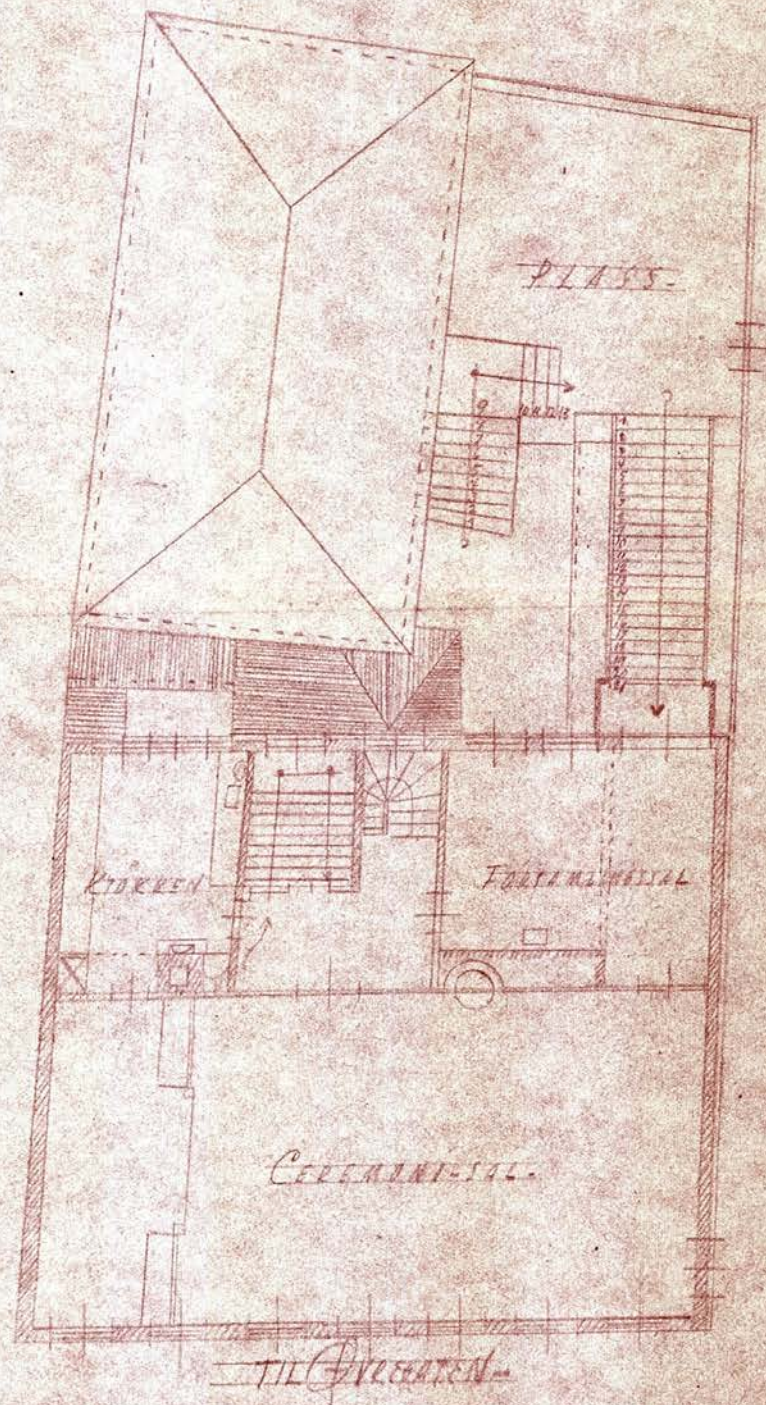
BERGEN AUG 31.
T. HALS FRØLICH
ARKITEKT

GOODTEOPHARISJENES EGENDOM: FVREHAGEN 7.

OPDÅLING AV 2^{DE} ETASJE ØÅL-1:100.

I.
BL. N^o 3

KØPT AV TEENING DAT. DES. 1938.
(SIG. BERG 7 LIMITED.)



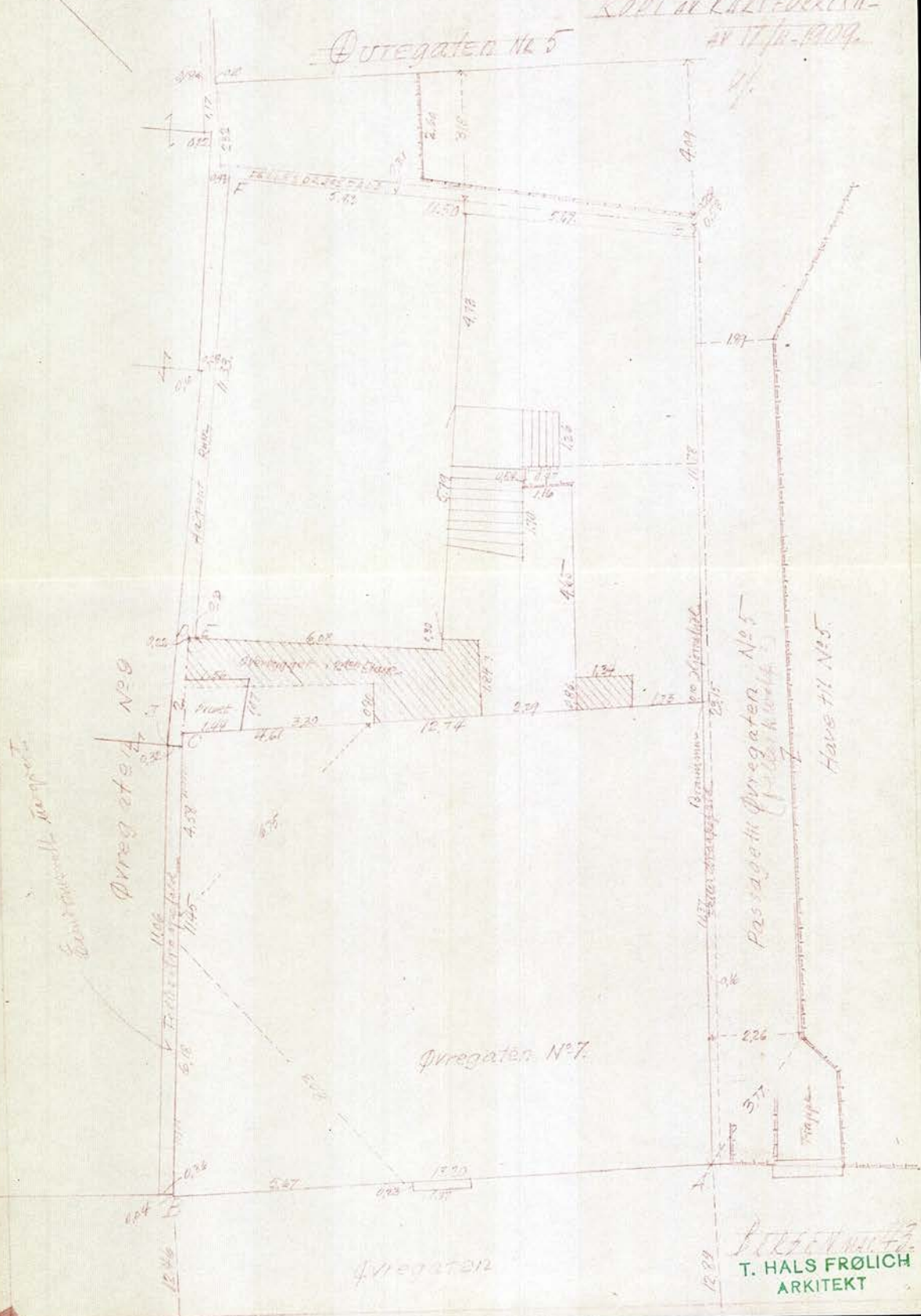
BERG 7 AUG. 37.

T. HALS FRØLICH
ARKITEKT

IBL NR 4
 ØVRE FÆLLEN - NR 7. MÅLTID
 F-O-T-E - 10578. OLAV KJØRRE

KORT AV KARTEDRØET
 AV 17.10.1909.

Øregaten Nr 5



II
MAY 1:100.

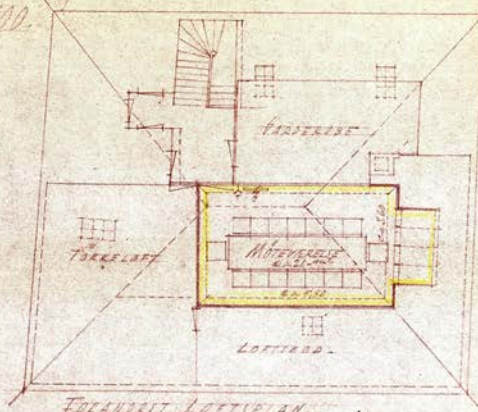
ALBERTA. no 7. *transmissionis norma.*

Pl. No. 6.

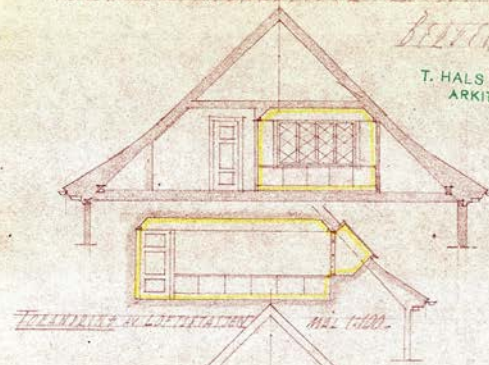
FOR AN INDIAN SKELETON. LITHUASION.

852754-8/677.

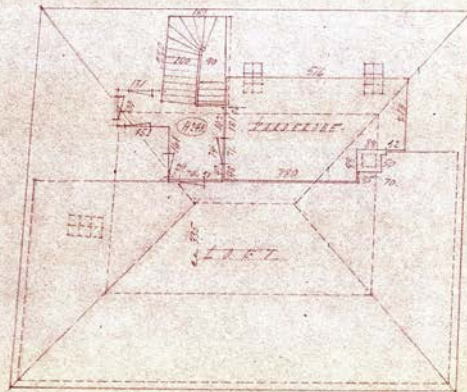
T. HALS FRØLICH
ARKITEKT



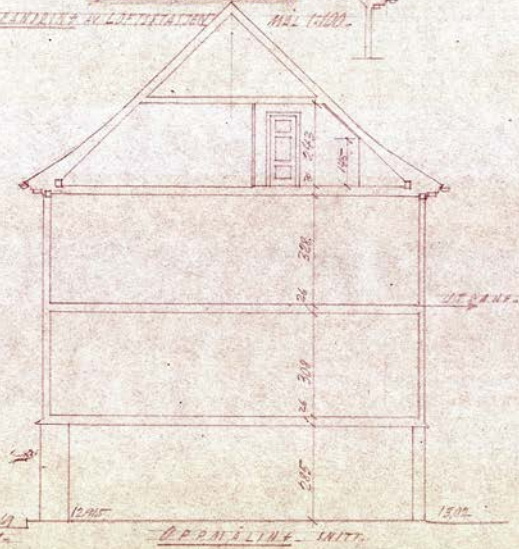
FOREIGNER LOFTPLAN.



TOLENDRIA IN L'ESTATE 1811



ÖPPRÄLLING AV LOFVET.



129
OF VREATHEN

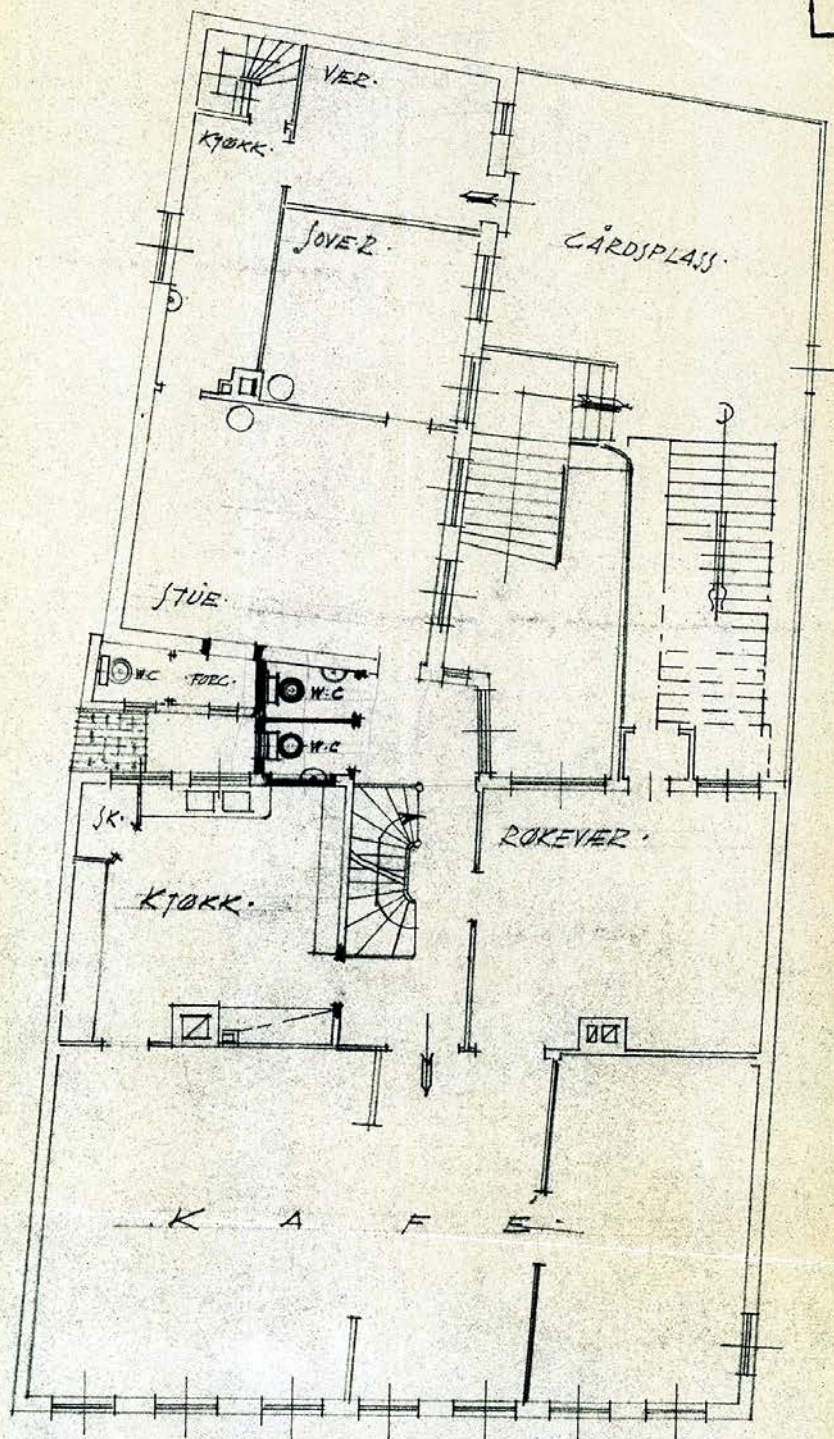
OPPAALING - INITT.

ØVREGATE NR 7.
 PLAN AV 1STE ETASJE.
 MALESTOK 1:100.

MOTTAT
 16. SEP. 1935
 BYGNINGSINSP.

BYGNINGSHEFEN

25. SEP. 1935



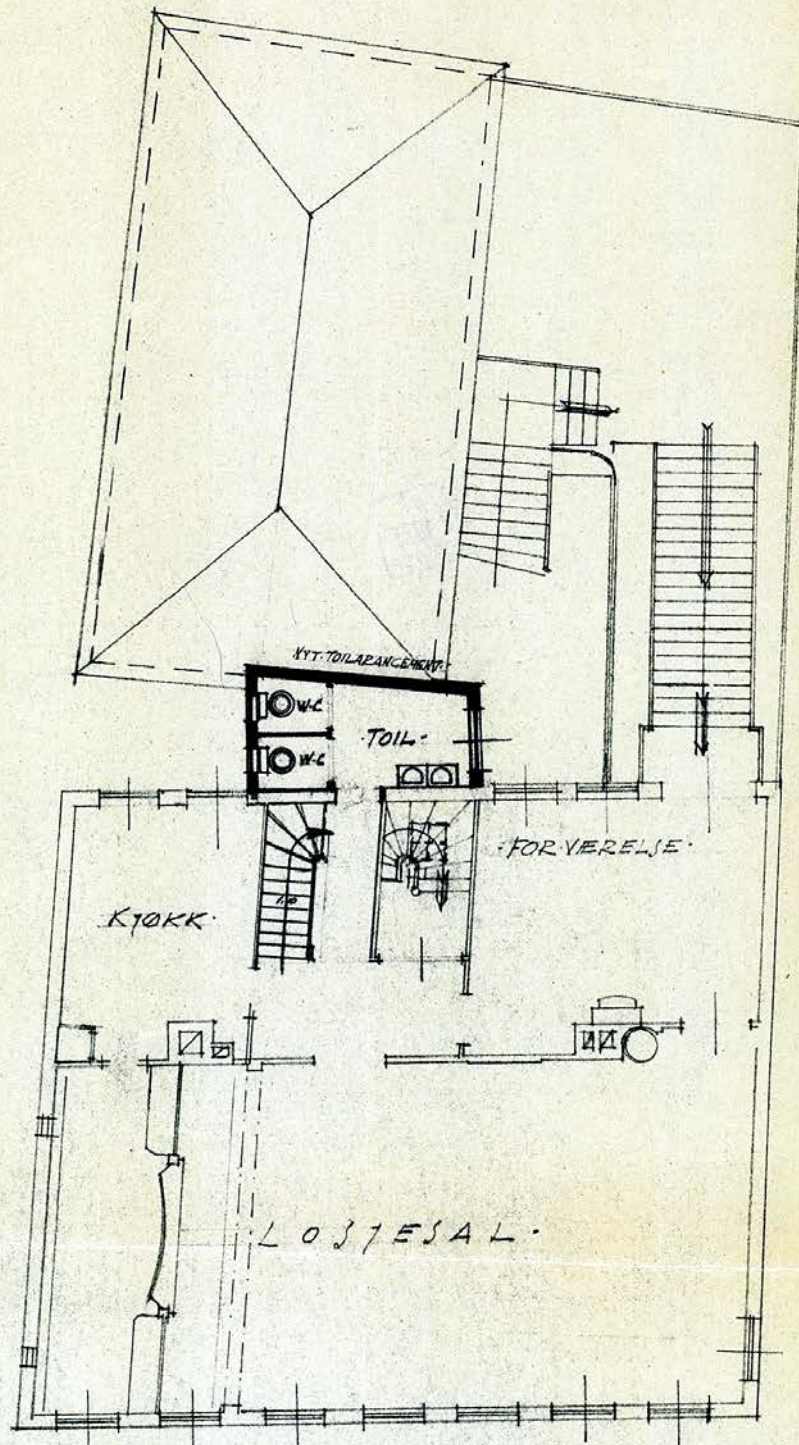
BERGEN - AUG. 1935.

TRYGVE KNUTSEN
 ARKITEKT

ØVREKATE NR. 7
 PLAN AV 2. DEKETEJSE
 MÅLESTOK 1:100

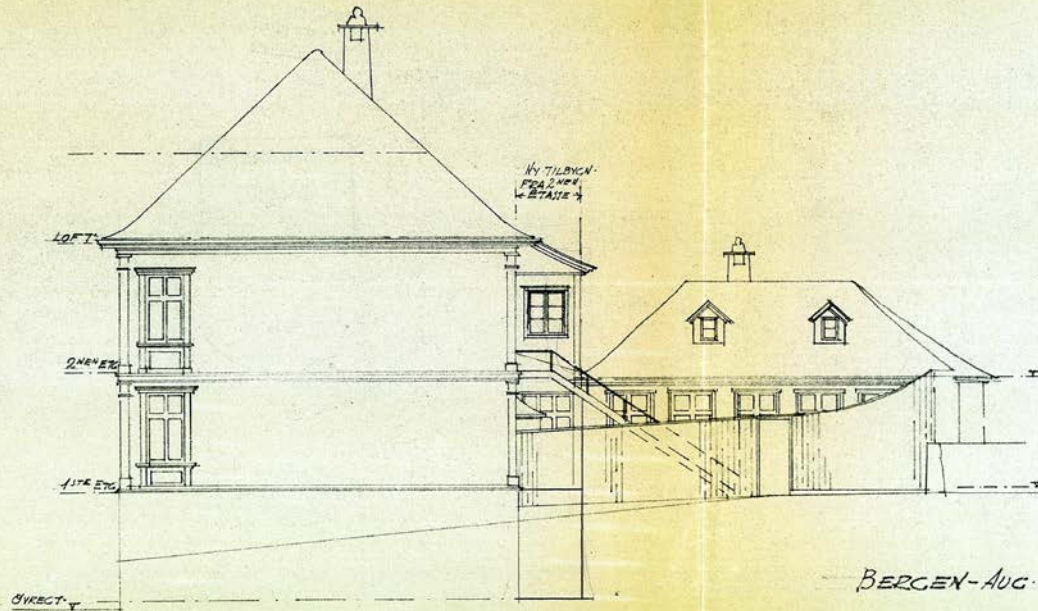
BYGNINGSCHEFEN

25. SEP. 1935



BERGEN AUG. 1935.
 TRYGVE KNUITSEN
 ARKITEKT

ÖVREGATE NR. 7. FASADE MOT. SYD.
- FORANDRING MÅLESTOK - 1:100

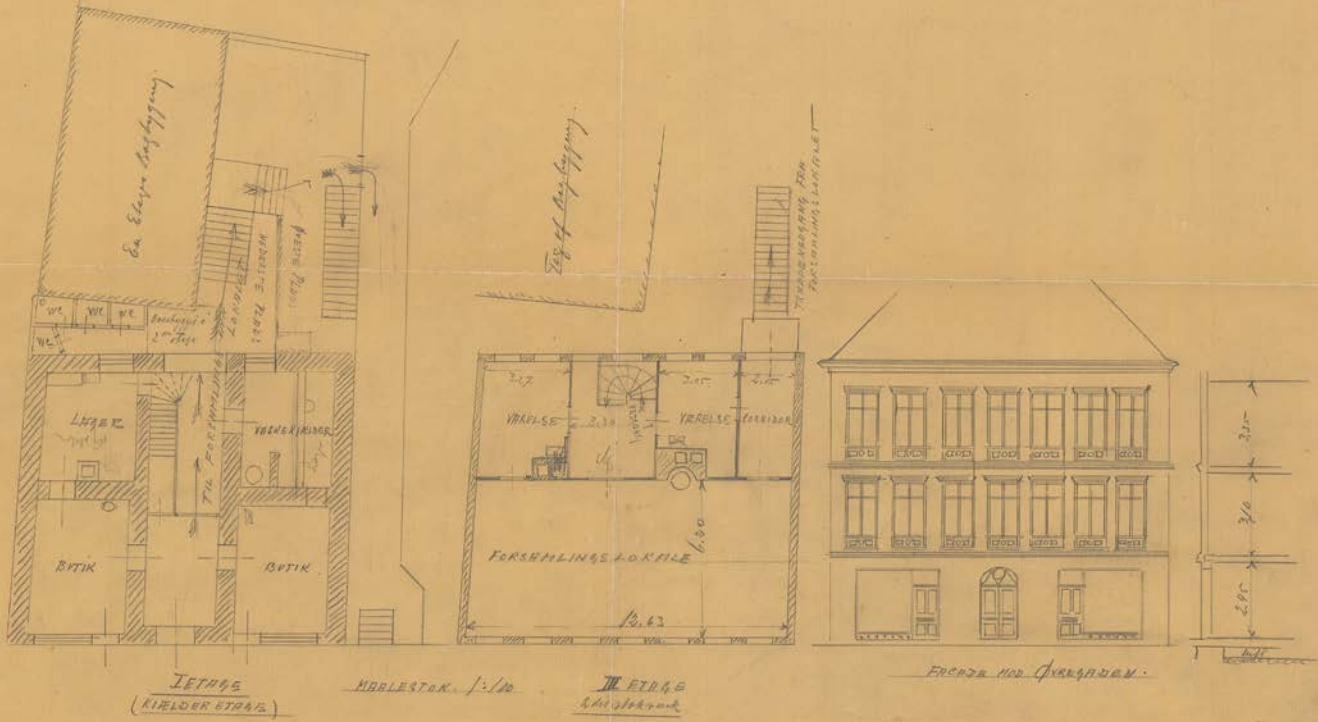


126

LUTHERSKE FRIKIRKES EIENDOM ØYREGADEN N^ØF

FORANDRING AF I ETAGE TIL BUTIKKER
OG III ETAGE TIL FIKSAMLINGSLOKALE
MED TRAPPEOPGANG
FRA PLEDSØN

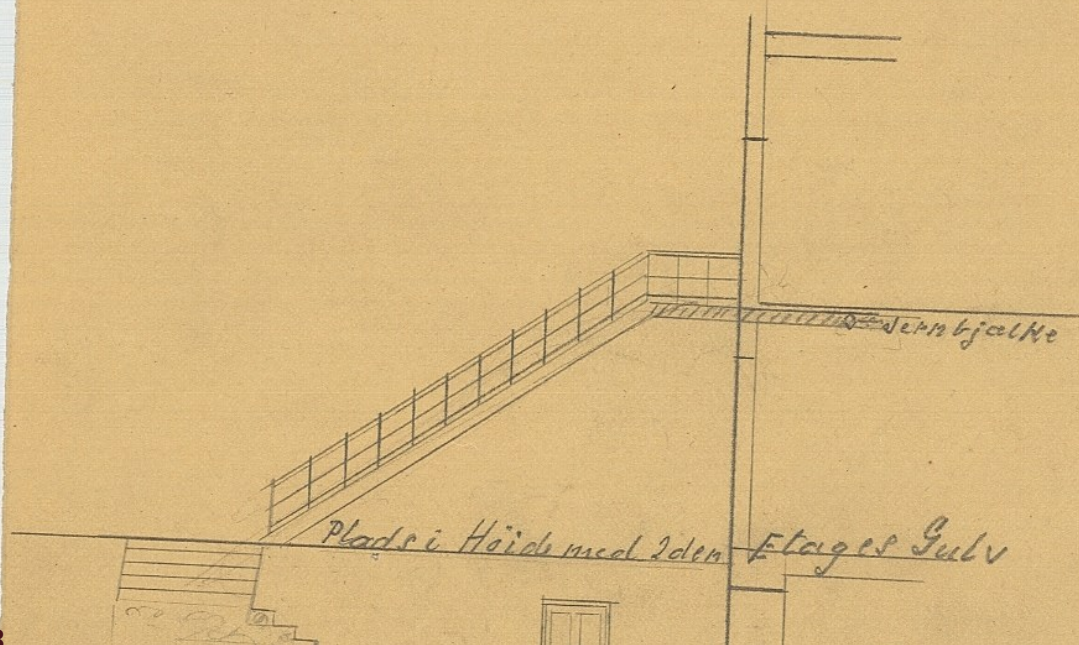
Byggeskild
J. No. 1165
1899



BERGENS VAND- & KLOAKVÆSEN

BYGNINGSKOMMISSIONEN
* 29-DEC-1909 *
BERGEN

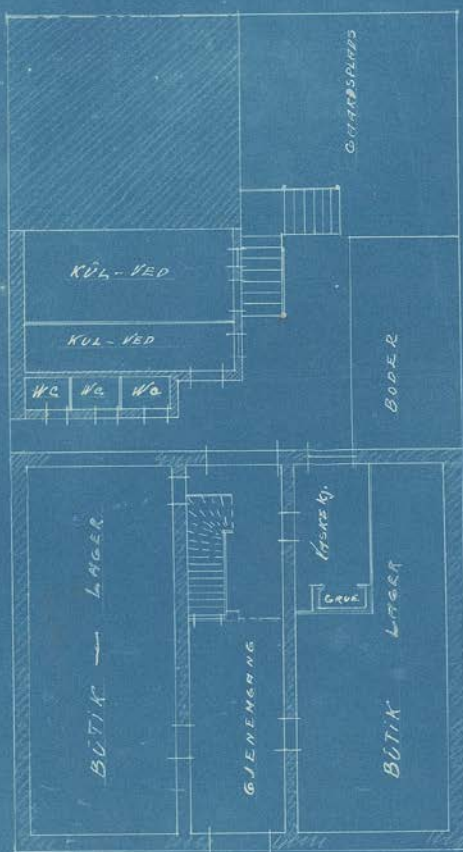
Bygningsinspekt.
J. No. 1465
1909



PROJETERET DELING AV LEILIGHED

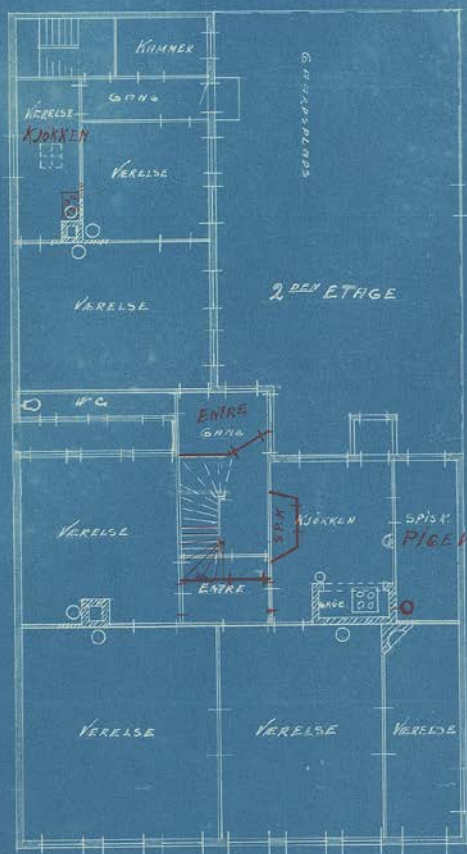
I ØVREGATEN NO 7 M 1:100

223
1920



1. ETTAGE

ØVREGATEN



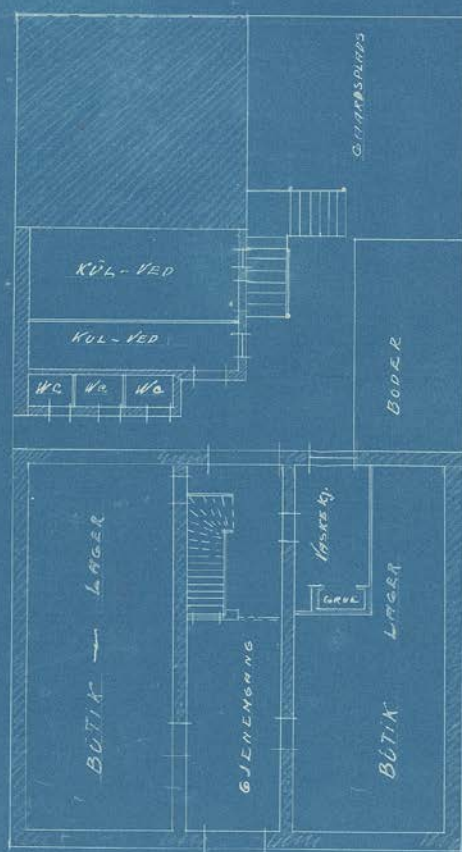
2. ETTAGE

ØVREGATEN.

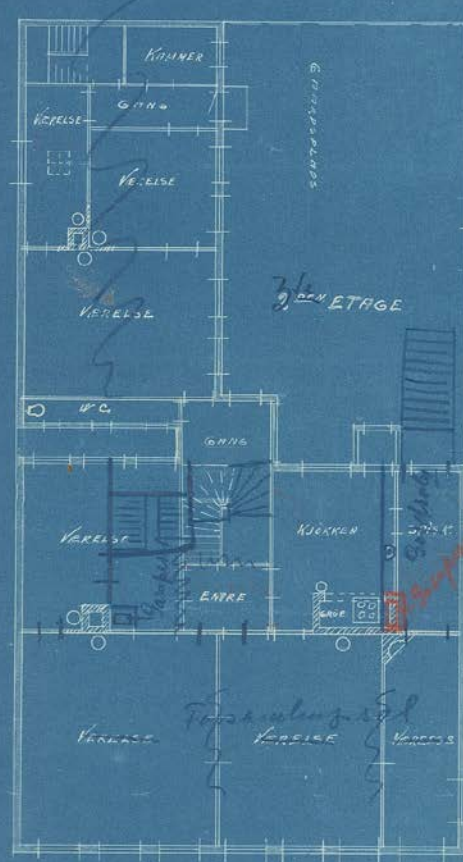
Den 14/1920
P. Ekrol

PROJETERET DELING AV LEILIGHED

1 ØVREGATEN N^o 7 M 1:100



ØVREGATEN



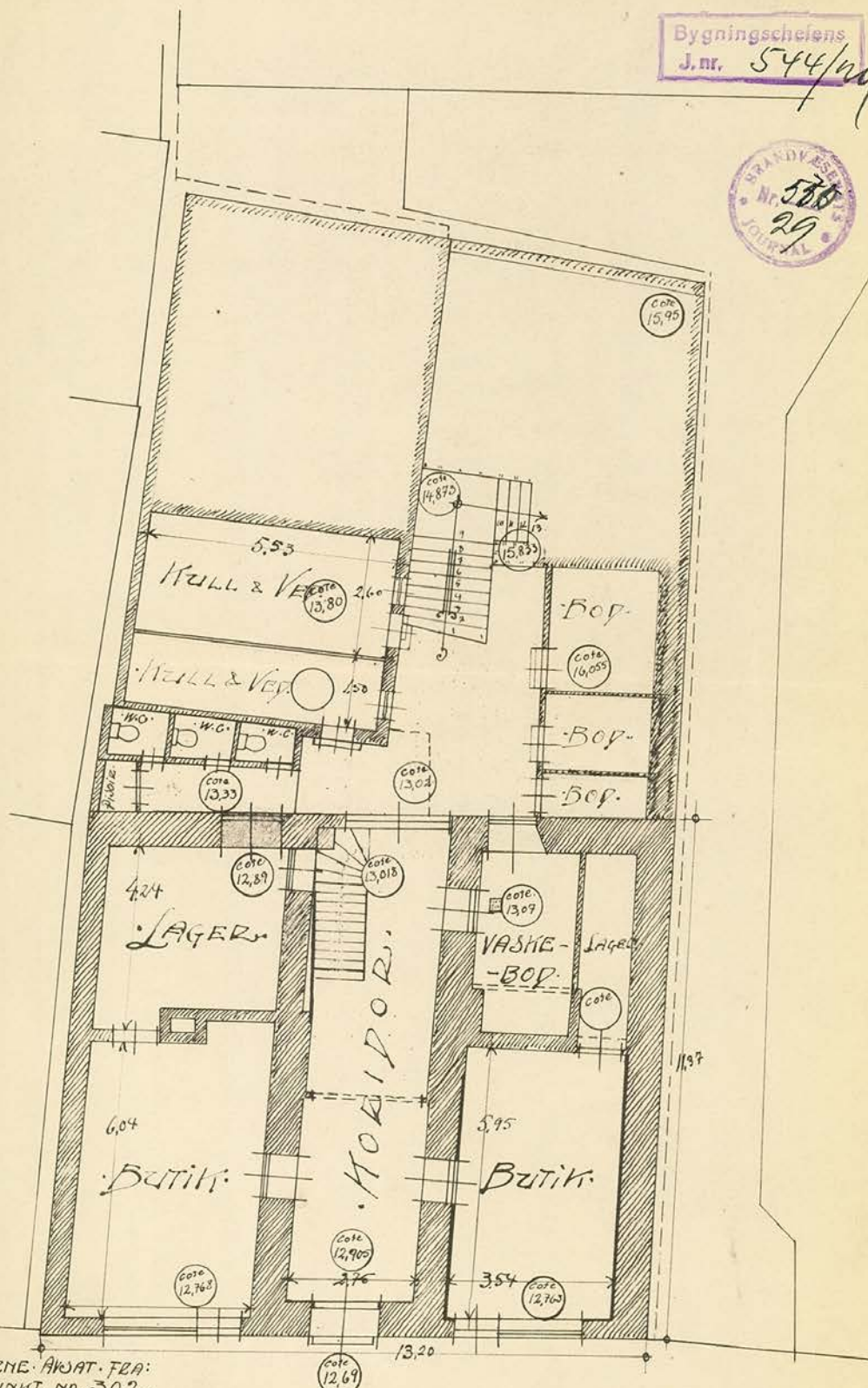
ØVREGATEN.

Den 14/9 1920
P. Ekrol

ÖPMÅLING AV LINDEBETÄNTE. M. 1:100.

J. nr. 544/6

J. nr. 544/6



ГОТЕНФІДЕРНЕ. АКАТ. ФВА:
ПОЛІГОНРИННТ. № 302.
ГОТЕНФІДЕР: 12,256.

TIL ØYREGATEN.

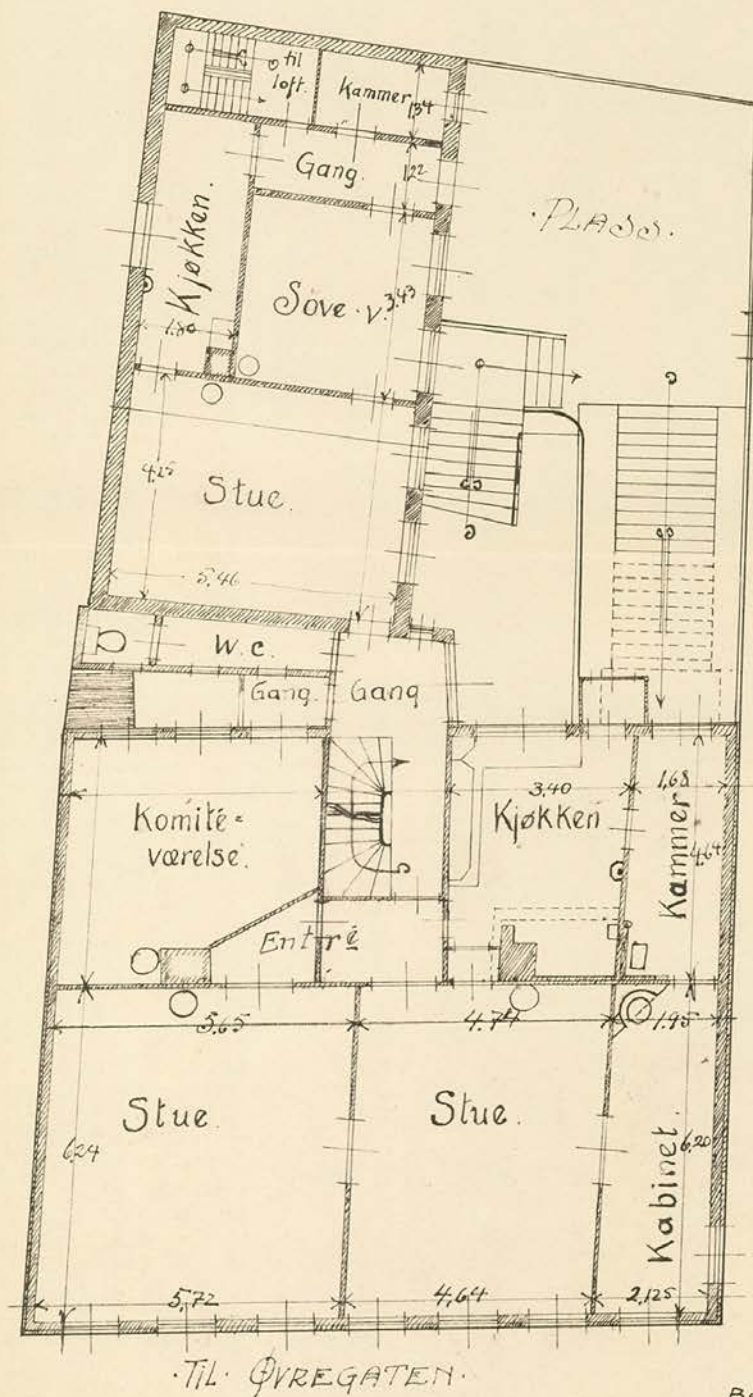
BERGEN. DES. 1928

Geny. Elliott.
Hk.

GOODTEMPLARLOSJERNES EIENDOM ØVREGATEN 7. BL. VI.
OPMÅLING AV 1^{TE} ETG. M. 1:100.

Bygningschefens
J. nr. 544/24

540
29

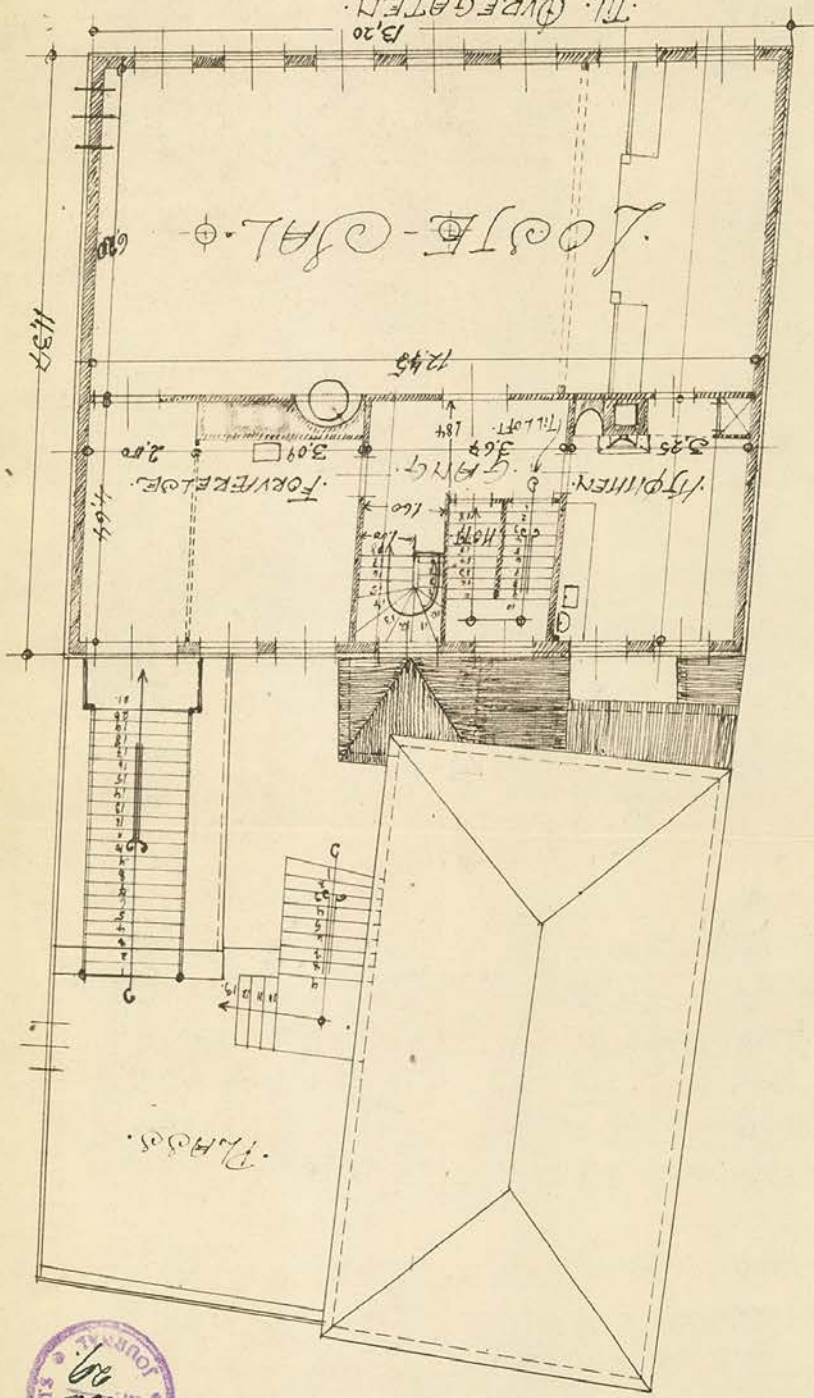


BERGEN, DES. 1928

Arvid Th. Værdt
A.R.

OPMALLING. AV. 2^{DE} ETG.

13,20 TL. ØVREGÅTEN.

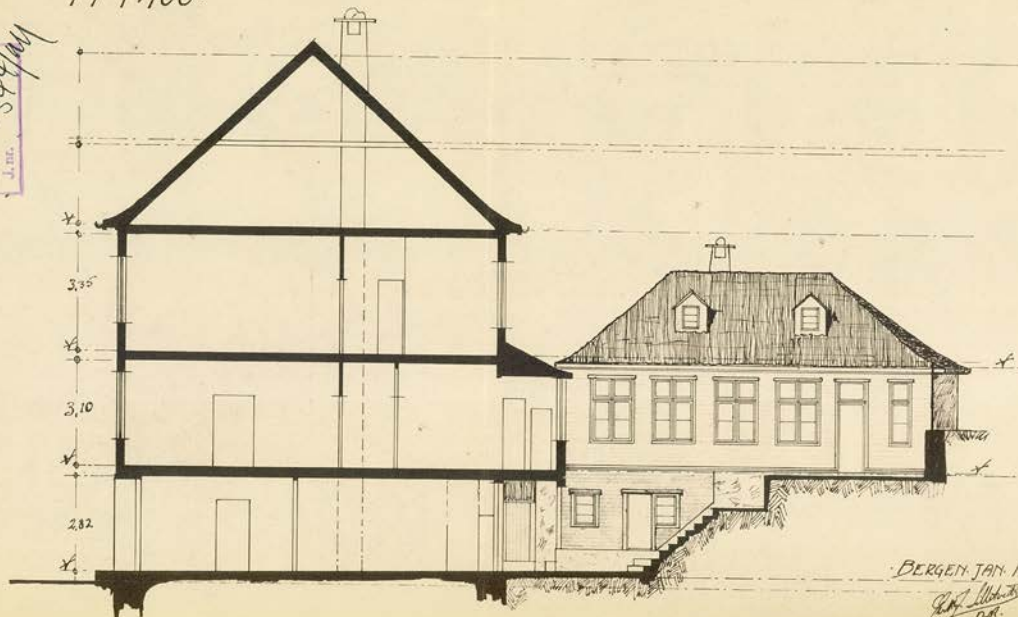


·GOODTEMPLAR-LOJERNES·FIENDOM: ØYREGATEN·7·
 ·OPMAALING· ·SNITT·: ØST·-·VEST·
 ·M·1:100·

·BL·XIII·



Bygningsteg
 J.nr. 344/101



BERGEN JAN 1929.

[Handwritten signature]
 A.M.

GOODTEMPLAR-LOSJERNES FIENDOM: ØVREGATEN 7.

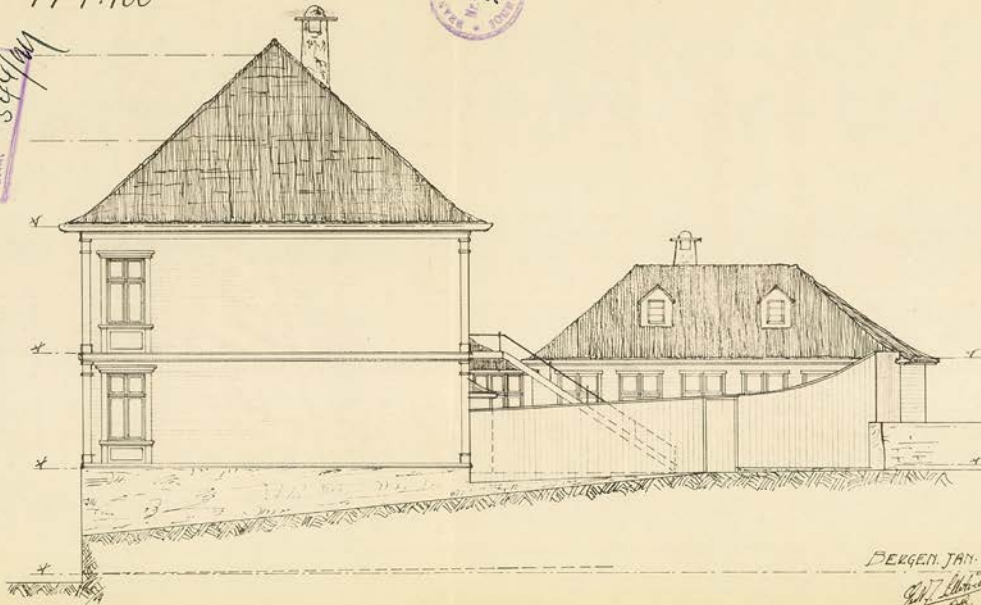
BL. XV.

OPMAALING: · FASADE · MOT · SYD ·

M. 1:100.



Bygningsbureau
J. H. 544/101



BERGEN JAN. 1928.

[Signature]

·GOODTEMPLARLOSJERNE S. FIENDOM. ØVREGATEN NR. 7.
·OMBYGNING & FORANDRING AV UNDER-ETG. ·

·M. 1:100.

Bl. XVI.

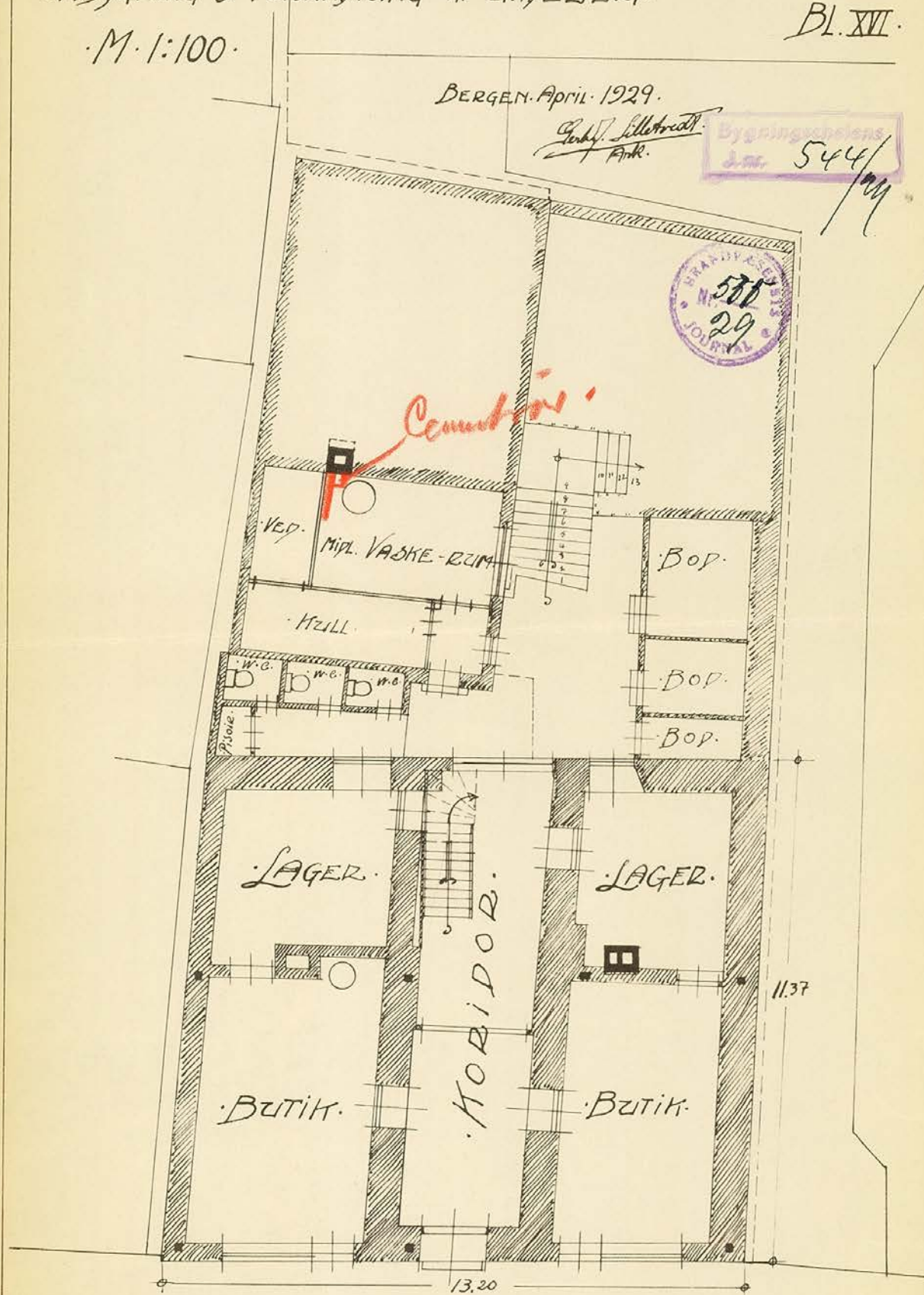
BERGEN. April. 1929.

Perh. Lilletrøtt.
Ark.

Bygningsskissens
J. Nr. 544/1929

BRAND- & SEIS
588
29
JOURNAL

Commutor



· M. 1:100 ·

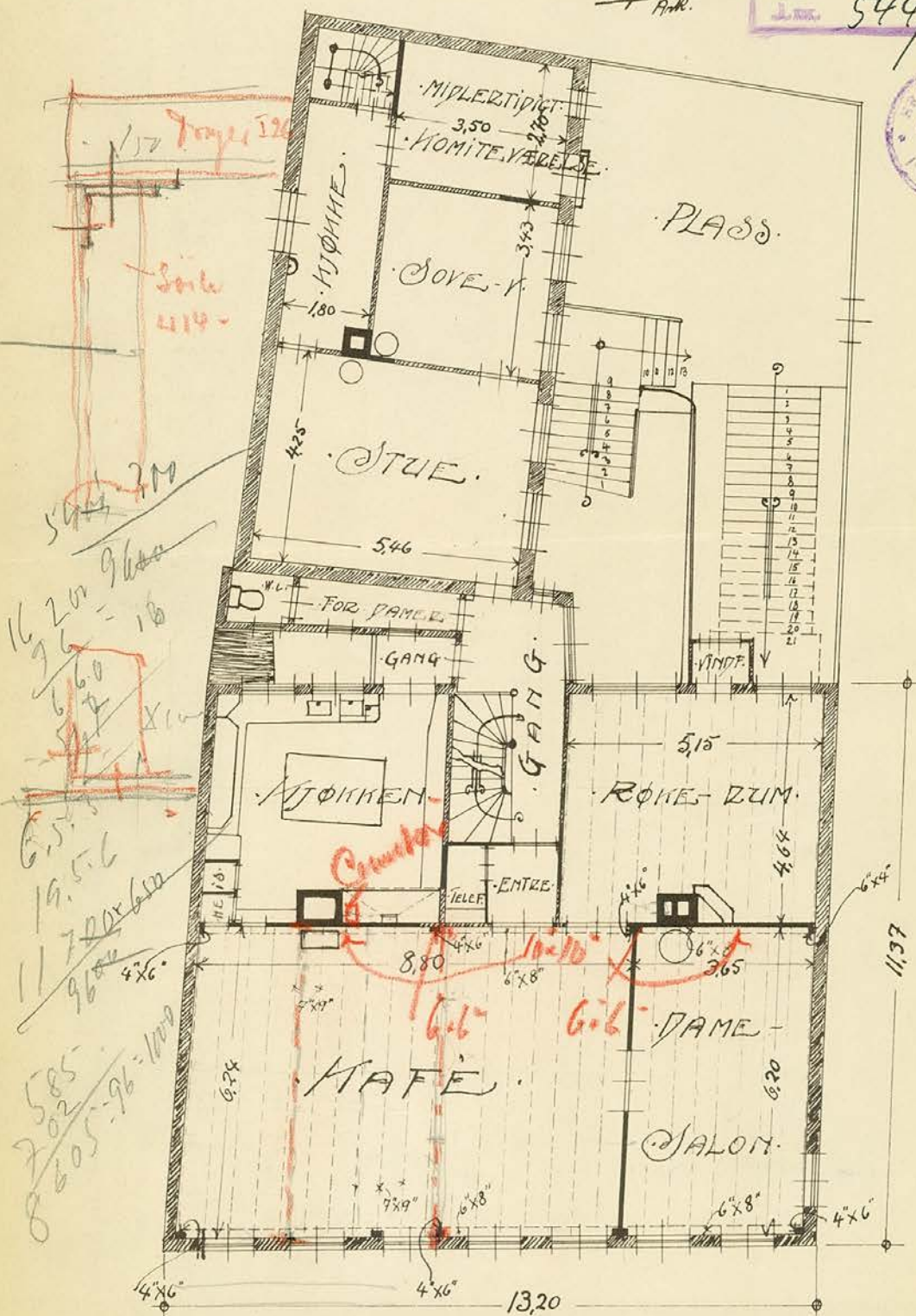
J. 199 19

Bl. XVII

Gov. Littlefield
Ark.

Byggningschefens
d.m. 544/

544/20



·GOODTEMPLARLOSJERNES·FIENDOM·ØVREGATEN·NR. 7.
 ·OMBYGNING·&·FORANDRING·AV·2^{DE}·ETG.
 ·M·1:100.

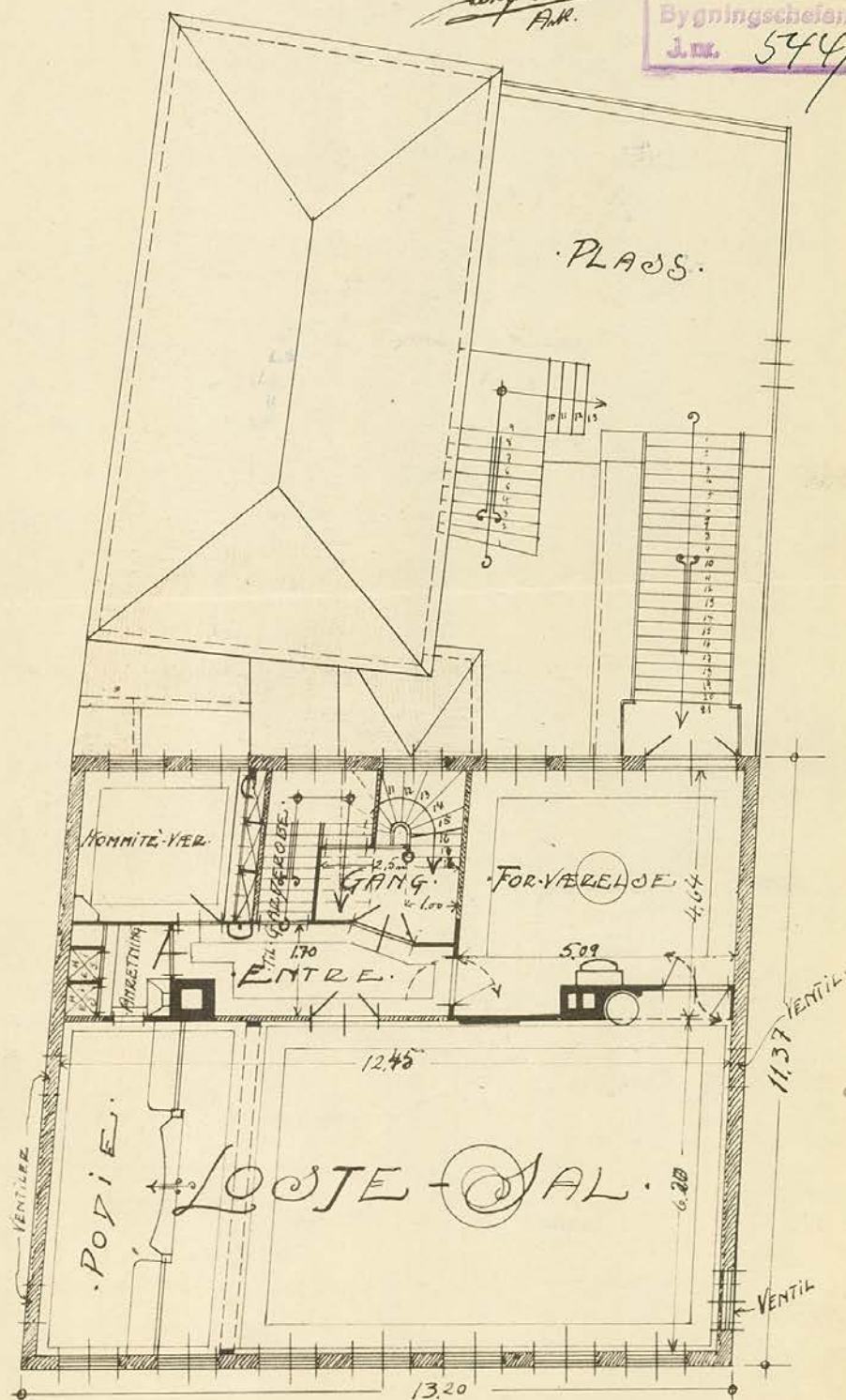
·BERGEN·APRIL·1929

Carl J. Ellström
 Ark.



BL XIX

Bygningschefens
 J.nr. 544/04



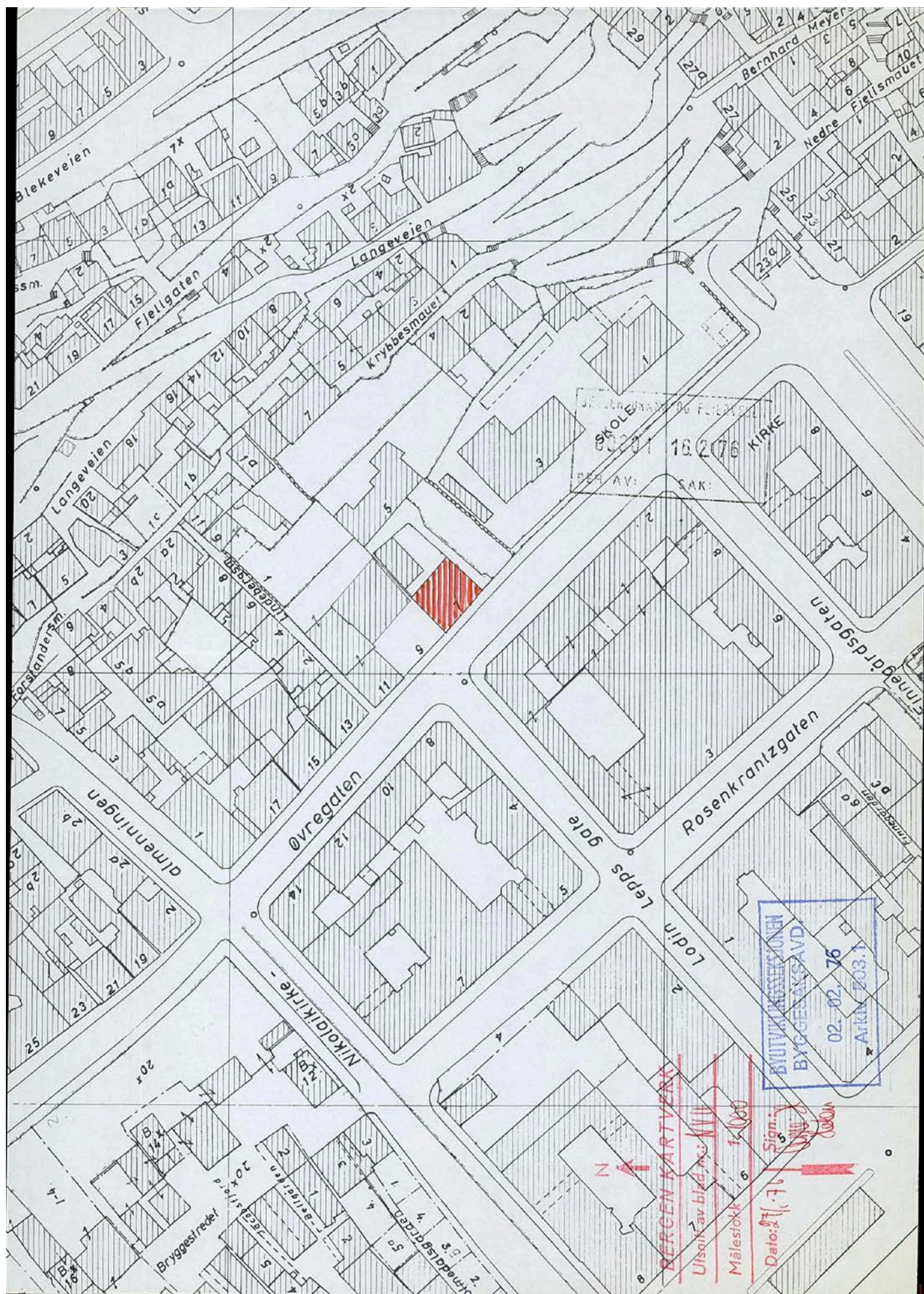


00001 10.2.76

GODKJENT
på vilkår, at skriv av **7 APR. 1976**
BERGEN KOMMUNE
Bystyrelsessekretariatet
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYGGSÄNDAVÅG
02. 02. 76
Arkiv 100.1

TEGN:	KONT:	DATE:	MAIL:	ERING:
APPLIKASJEN		20.1.1974	1:30	SKOPE, ARKIVERT, NYAL
REV:				540 HUSNE.
		LID: OX. SUPERMARKEDER, AS.		
		OVREDATENT, BERGEN		
		BUTIKKLOKALER 1.ET.		
		PLAN.		
TEGN NR.	93.201			





BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Gjenpart.

Løpe-nr.

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 7 Øvregaten (I.O.G.T.'s eiendom)
at det av hr. T. Knutsen under 18/9-1935 anmeldte
arbeide er lovlig, såvidt angår: Opført en påbygning i en etasje, installert 4 stk.
W.C. og anbragt ny loftstrappe.

Bygningssjefen i Bergen den 6 februar 193 6

Gebyr til bykassen kr. 11,00
betalt

Bygningssjefens kontor den
for bygningssjefen

Bygningssjefen
Nordre Distrikt

Carl Selvig

BERGEN KOMMUNE

Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVD.

ARKIV 503.1

Ferdigattest

Eiendom:	ØVREGATEN NR. 7
Byggherre:	Lio & OK-Supermarkeder A/S v/Erling Skorve
Anmeldt:	30.1.1976
Arbeidets art:	Ombyggingsarbeider.

Bergen, den 3.9.1976



M. Sletten
byggningsinspektør



BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Løpe nr.

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 7, Øvregaten
at det av ~~herav~~ Godtemplarlosjen i østre bydel, v/ Ernst Hansen & Co
under 10/3 1953 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår forandring av fasader.

Bygningssjefen i Bergen den 21. august

3. 1953.

Gebyr til bykassen kr. 10,00
betalt

Bygningsinspektøren
for Nordre Distrikt

Bygningssjefens kontor den
for bygningssjefen



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

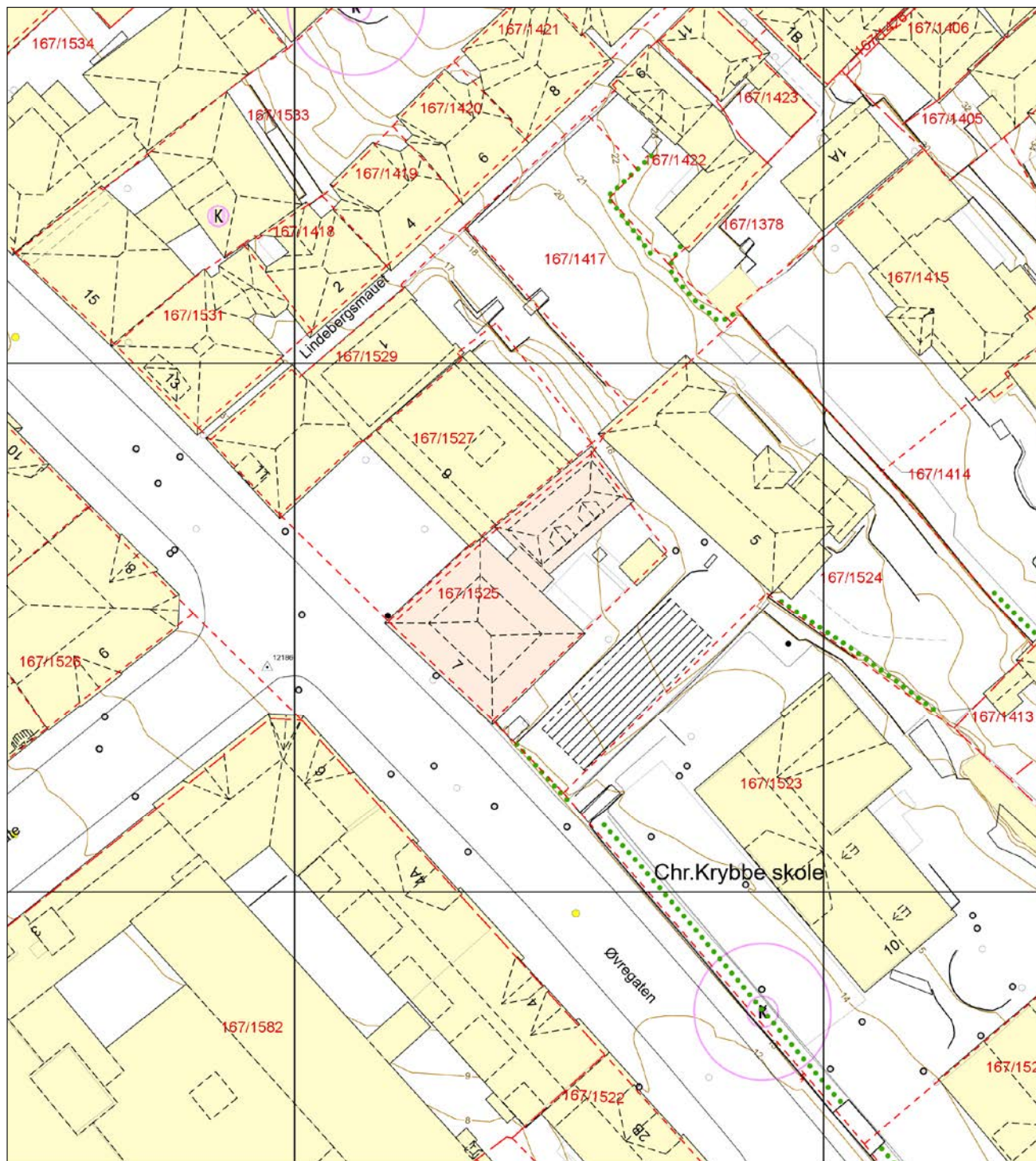
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 04.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1525/0/3

Adresse: Øvregaten 7, 5003 BERGEN



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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 04.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1525/0/3

Adresse: Øvre gaten 7, 5003 BERGEN





Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

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

Eiendomsnummer	00167-1525-0000-003
Eiendommens adresse	Øvregaten 7
Eier	Henning Hedemark , Øvregaten 7 , 5003 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
240L- antall tømminger mer enn 1/mn	23 tømming	75.86		249,27
240L- antall tømminger mer enn 1/mn	8 tømming	75.86		86,70
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Lås	2 stk	183.76	52,50	13,13
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Eiendomsskatt bolig	1632979KR	0.0026	4 245,00	1 061,25
Abonnementsgebyr vann	664m2	7.71	522,61	131,72
Stipulert mengde vann	88m3	11.44	1 006,72	253,74
Abonnementsgebyr avløp	664m2	10.62	719,86	181,44
Stipulert mengde avløp	88m3	15.64	1 376,32	346,90
Total ekskl. mva			10 893,16	3 066,69
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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



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

04.12.2025 11:40:17

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 167, Bruksnr 1525, Seksjonsnr 3	Kommune:	4601 Bergen
		Bydel:	2 Bergenhus
Adresse:		Grunnkrets:	117 Vetrilidsallmenningen
Veiadresse:	Øvregaten 7, gatenr 16590	Valgkrets:	1 Bergen sentrum
(fra bruksenhet)	5003 Bergen	Kirkesogn:	7010101 Bergen domkirke
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5001 Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	01.09.2008	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	49/480
Arealkilde:				Areal felles tomt:	301,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
89049	Byanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	12.09.2012		
Oppdatert:	03.12.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/167/1525	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4601/167/1525/0/1	0,0
			Mottaker	4601/167/1525/0/2	0,0
			Mottaker	4601/167/1525/0/3	0,0
			Mottaker	4601/167/1525/0/4	0,0
			Mottaker	4601/167/1525/0/5	0,0
			Mottaker	4601/167/1525/0/6	0,0
			Mottaker	4601/167/1525/0/7	0,0
			Mottaker	4601/167/1525/0/8	0,0
			Mottaker	4601/167/1525/0/9	0,0
			Mottaker	4601/167/1525/0/10	0,0
Seksjonering	Forretning:	01.09.2008	Avgiver	4601/167/1525	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/167/1525/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Butikk/forretningsbygning****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvregaten 7	H0203	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	503,0	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	161,0	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	664,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		01.01.1900	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:			8
Bygningsnr:	139323009			Antall etasjer:			5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				161,0	161,0				
H02	4		193,0		193,0				
H03	3		162,0		162,0				
H04	1		137,0		137,0				
L01			11,0		11,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1201 117 147	Forretninger og Forsamlingslokale, Fjellsiden Nord.	1750-1774
Nåværende funksjon:		Blomst-og kjøttforretning, drosjesentral	
Tidligere funksjon:		Herskapsbolig	
Tilbygg/ombygging:		Se vedlegg 1	
Sefrakminne:	1201 117 148	Bolighus, Bakbygn. Til Øvregt. 7 Fjellsiden Nord.	
Nåværende funksjon:		Vaktmesterbolig	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Returneres etter tinalysing til

Sak. 200808867

Org.nr.: 973 924 915
Refnr.: Ressurs 23835
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	BERGEN KOMMUNE	167	1525		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
979255721	GODTEMPLARLOSJENE ØSTRE BY	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	32	B	13				25				37				49			
2	B	41	B	14				26				38				50			
3	B	49	B	15				27				39				51			
4	B	79	Bg	16				28				40				52			
5	B	32	B	17				29				41				53			
6	B	41	B	18				30				42				54			
7	B	49	B	19				31				43				55			
8	B	79	B	20				32				44				56			
9	H	41		21				33				45				57			
10	H	37		22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				480				= nevner:				480							

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Doknr: 744776 Tinglyst: 15.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

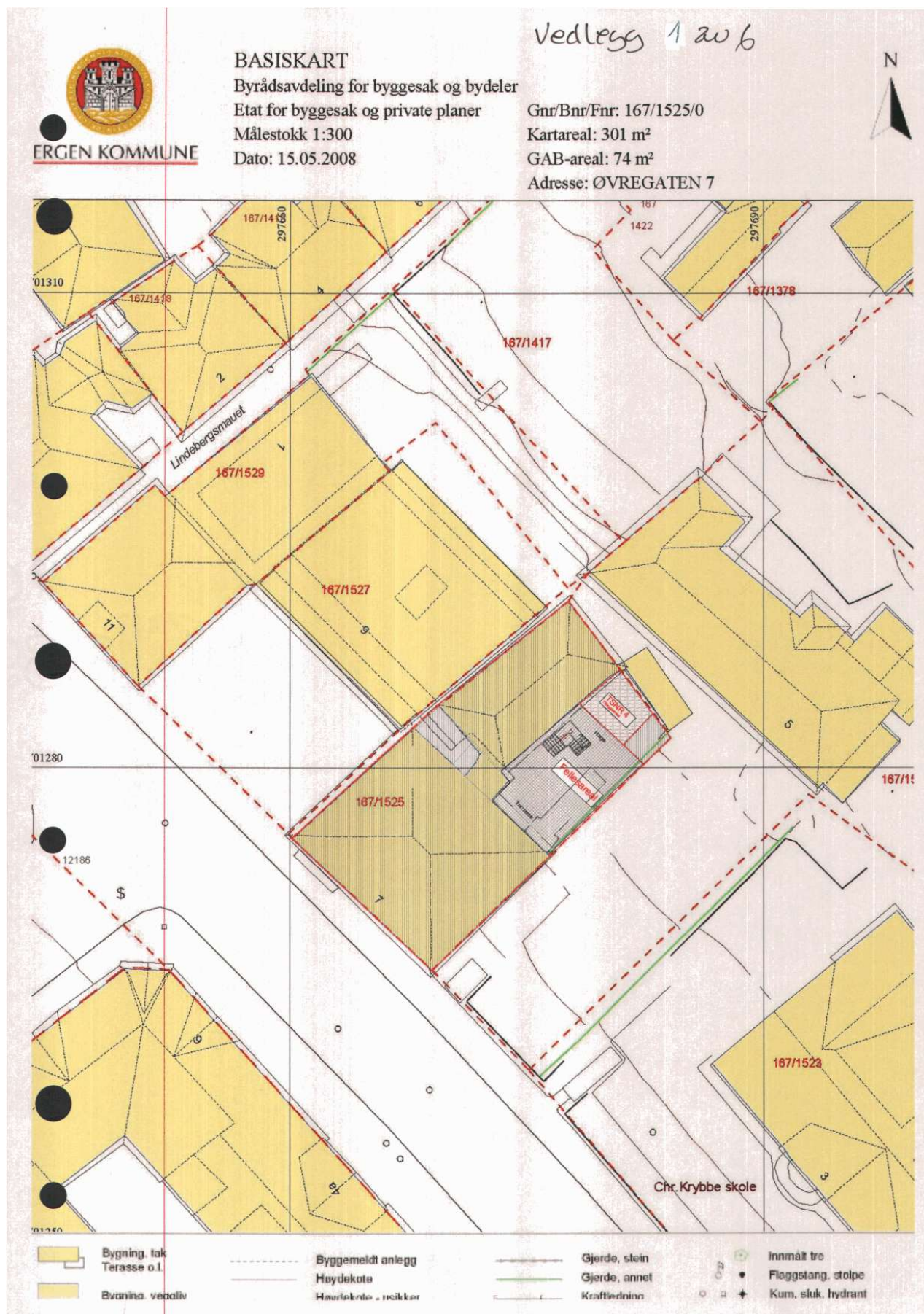
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

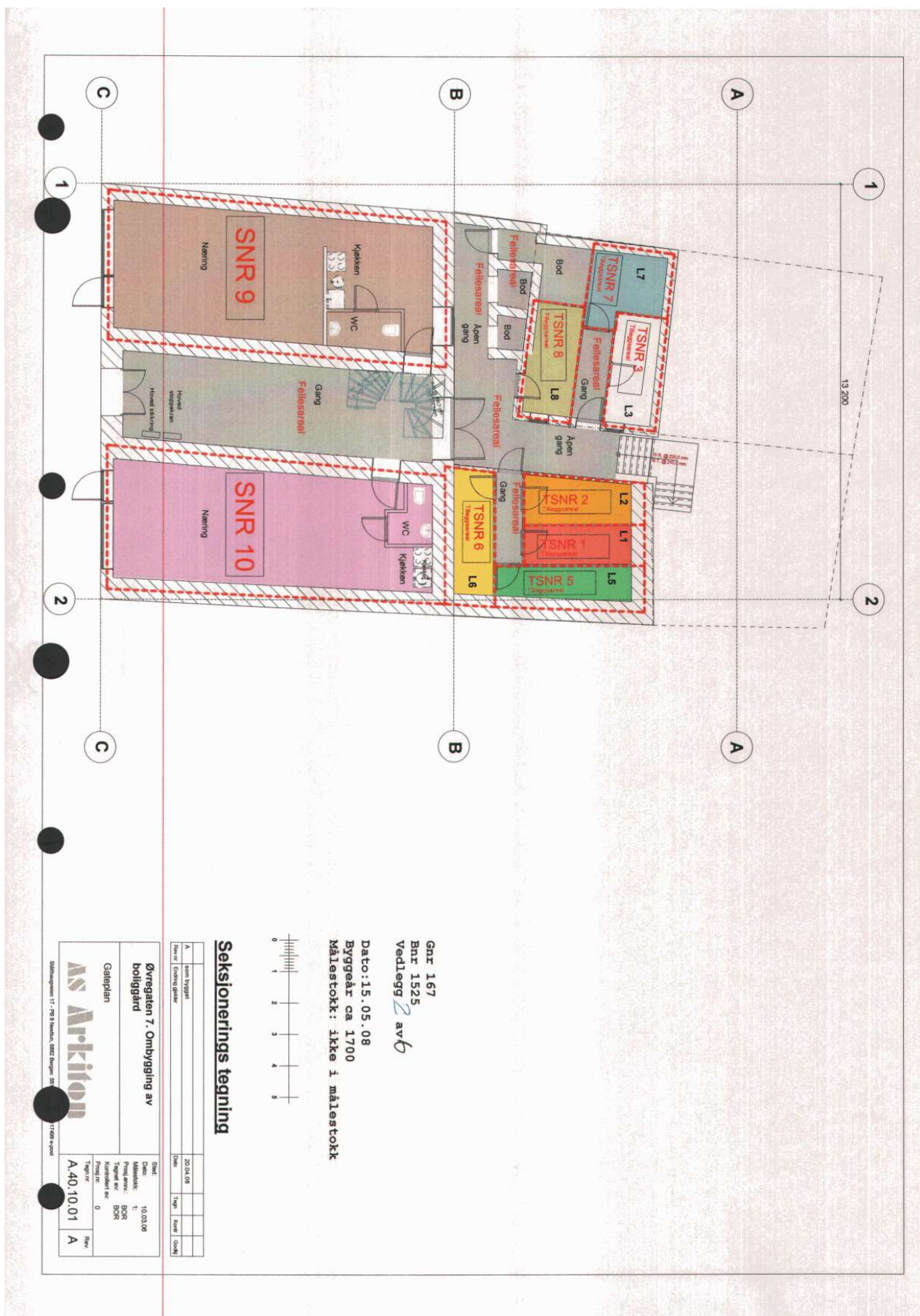
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

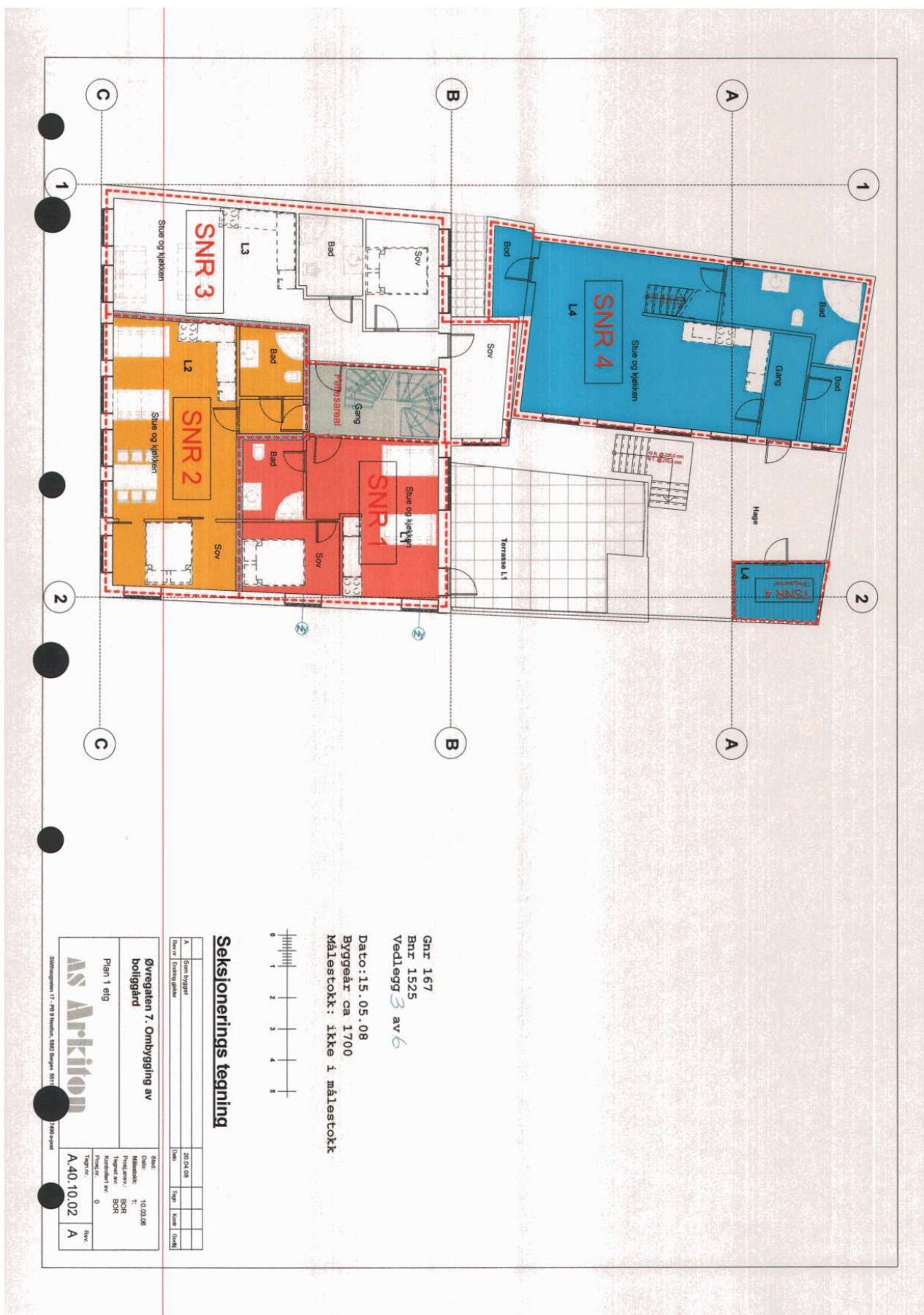
7. Underskrifter

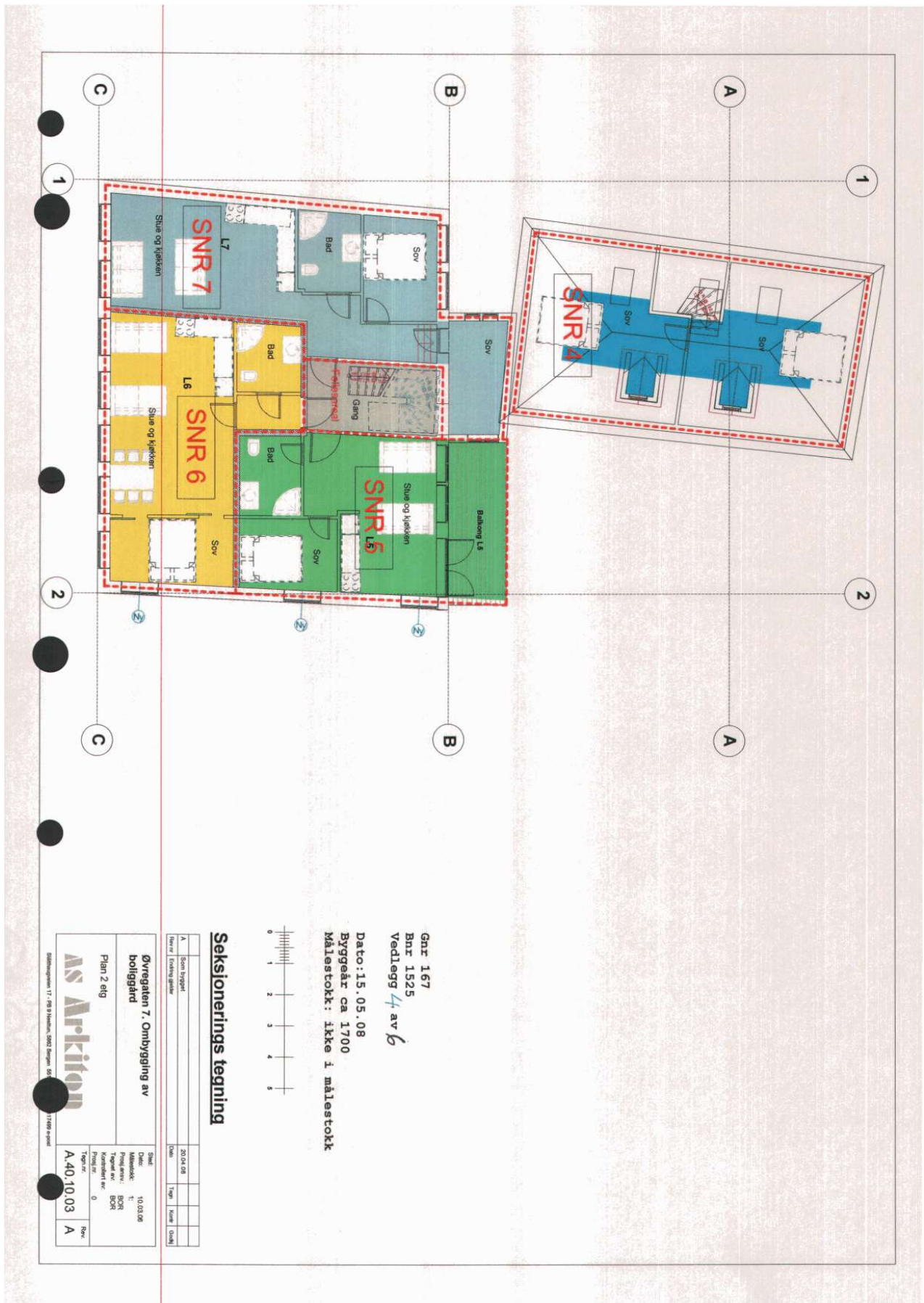
Sted, dato BERGEN 16.05.08	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Jarle Nordnes Jarle Nordnes og iht fullmakt	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
-----------------------------------	---	---

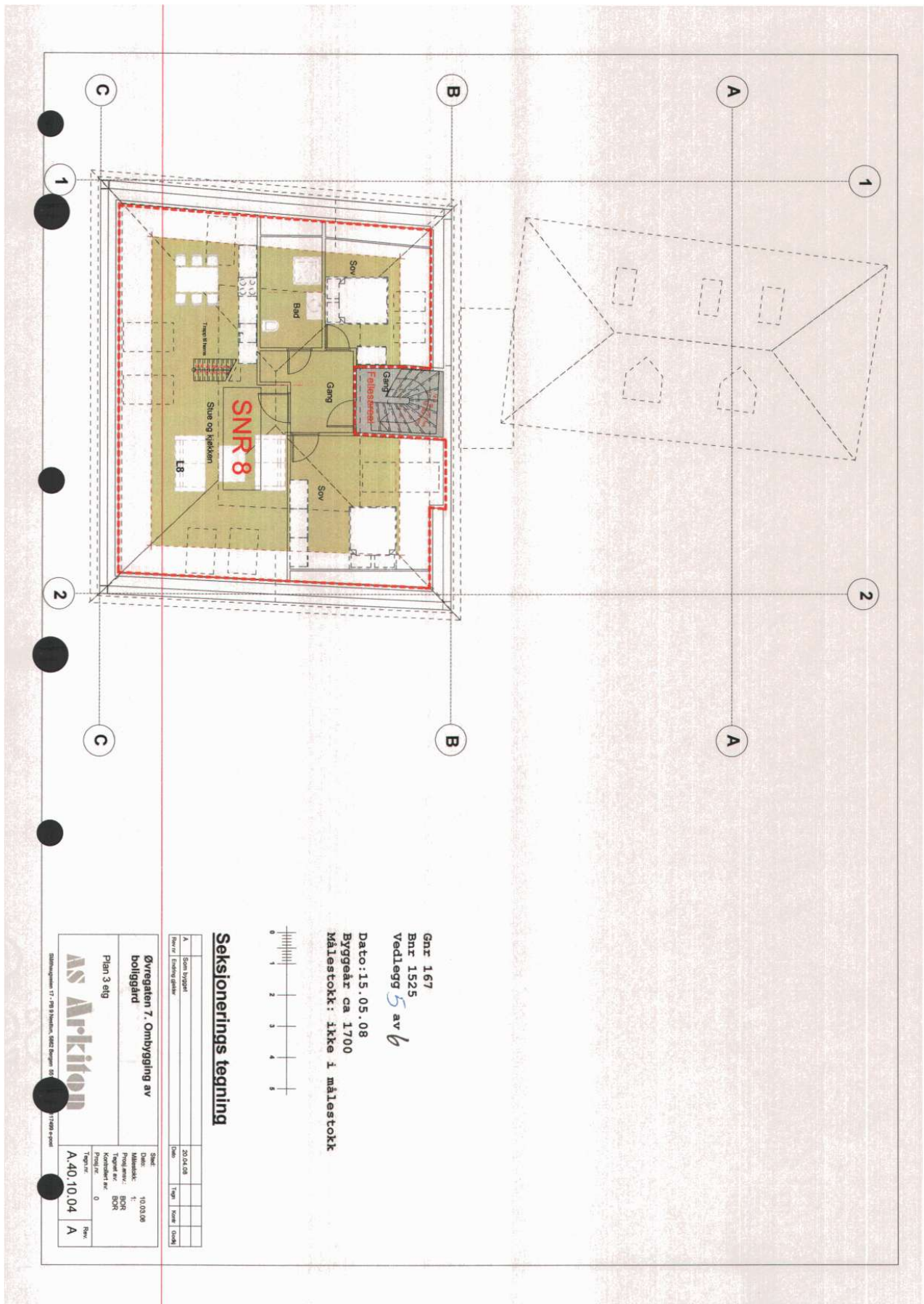
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
167	1525
Bergen kommune	
Dato	Stempel og underskrift
1/9-2008	Byrådsavdeling for byutvikling Etat for byggesak og private planer <i>Muri Ling</i>
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskjema. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, inntatt styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsskjema.	

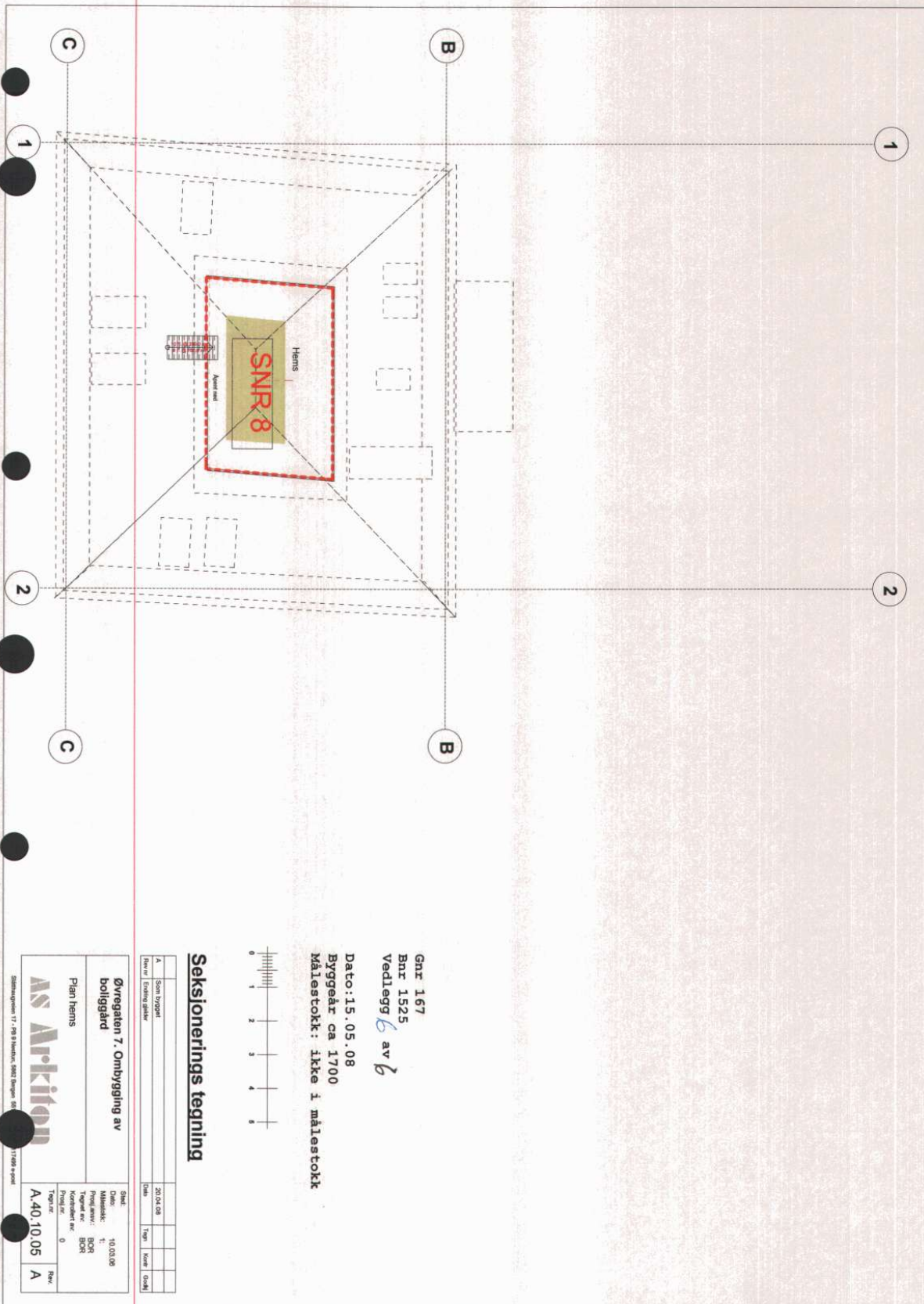












ORDENSREGLER FOR SAMEIET

Styret har i henhold til vedtektene for sameiet Øvregaten 7 utarbeidet følgende ordensregler. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet, og de gjelder for alle beboerne. Beboerne plikter seg til å holde seg oppdatert på og følge de til en hver tid gjeldene husordensreglene.

- 1.** Fra **kl 23.00** må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.
- 2.** Påse at inngangsdøren er lukket og låst.
- 3.** Søppel skal kastes i de låsbare søppelkassene. Nøkkel skal henges på plass etter bruk.
- 4.** Terrassen i bakgården er felles, og kan brukes av alle i sameiet. Rydd opp etter deg.
- 5.** Alle leiligheter skal være utstyrt med brannslukningsapparat, og man har selv ansvar for å påse at dette er i orden.
- 6.** Det er ikke tillatt med husdyr.

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Øvregaten 7 Bergen

Orgnr: 993 894 028

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	386 735	50 466
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-343 562	336 269
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-343 562	336 269
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	43 173	386 735
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	69 768	412 265
Kortsiktig gjeld	26 595	25 530
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	43 173	386 735

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		166 992	151 800	166 980	182 437
Annen driftsrelatert inntekt	2	23 520	393 521	23 600	14 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		190 512	545 321	190 580	196 437
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	5 062	4 532	4 600	3 200
Styrehonorar/Lønn	4	35 901	32 144	32 144	22 320
Forsikring		49 430	43 538	47 900	59 300
Forretningsførsel		33 735	40 136	42 700	34 900
Energi/fyring		10 608	13 858	14 500	11 600
Vedlikehold	5	373 553	35 292	22 125	18 200
Renhold		0	3 200	0	
Andre driftskostnader	6	34 970	36 502	26 700	31 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		543 259	209 202	190 669	181 320
DRIFTSRESULTAT		-352 747	336 119	-89	15 117
Finansinntekter		9 185	151	0	0
Finanskostnader		0	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-9 185	-151	0	0
Resultat		-343 562	336 269	-89	15 117
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	7	-343 562	336 269		
SUM DISPONERING		-343 562	336 269		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		11 148	-20 678
Forskuddsbetalte kostnader	8	30 598	25 721
Bankinnskudd		28 023	407 221
SUM OMLØPSMIDLER		69 768	412 265
SUM EIENDELER		69 768	412 265
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	43 173	386 735
SUM EGENKAPITAL		43 173	386 735
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		42	0
Skyldige offentlige avgifter	9	2 580	826
Annen kortsiktig gjeld	10	23 973	24 704
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 595	25 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 768	412 265

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT	2024
Trappevask	9 600
Elektrisitet	13 920
Sum annen driftsinntekt	23 520

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 5 062.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 35 901.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Malerarbeider	365 428
Vedlikehold brannsikring	8 125
Sum vedlikehold	373 607

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	9 530
Egenandeler forsikring	10 000
Øredifferanser	-5
Bank og kortgebyrer	4 545
Sum andre driftskostnader	34 970

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	50 466
Overført til/fra egenkapital	336 269
Opptjent egenkapital 31.12	386 735

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	26 934
Andre forskuddsbetalte kostnader	3 664
Sum forskuddsbetalte kostnader	30 598

NOTE 9 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	268
Skyldig arbeidsgiveravgift	504
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	54
Sum skyldige offentlige avgifter	826

NOTE 10 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepengar	386
Avsetning styrehonorar	23 533
Annen påløpt kostnad	785
Sum annen kortsiktig gjeld	24 704

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Dobrinka Bjerke
dobrinka@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SANDER BOKN Norge

Signert med Norsk BankID

07-04-2025 14:19:45 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Sander Bokn
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5997-4-4129003

Sander Bokn
sanderbokn@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 158.37.138.64

HELGE ÅRVOLL Norge

Signert med Norsk BankID

24-03-2025 10:23:15 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Helge Ansgar Årvoll
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5993-4-464142

Helge Årvoll
helge57@icloud.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 85.166.69.231

AKSEL IVAR ROKKAN Norge

Signert med Norsk BankID

07-04-2025 14:19:54 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Aksel Ivar Rokkan
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5992-4-2622177

Aksel Ivar Rokkan
aksel.rokkan@nhh.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 92.220.37.46

Referat årsmøte

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Bokn, Sander (30.01.1999), signert 03.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Rokkan, Aksel Ivar (24.03.1965), signert 03.06.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Referat Årsmøte

Tid: 02.06.2025 kl 19:00

Sted: Teams

DAGSORDEN

1. Konstituering
2. Behandling og godkjenning av årsrapport 2024
3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2024
4. Godtgjørelse/honorar til styret
5. Valg av ny styreleder og nytt styremedlem
6. Status vedlikehold
7. Sjøpelspann
8. Brannvern
9. Dugnad

Tilstede: Aksel Ivar Rokkan, Sander Bokn, Helge Årvoll, Ingmar Taranger, Espen Dale.

SAKSLISTE

1) Konstituering

1. a) Godkjenning av innkalling/Godkjent
2. b) Valg av møteleder/Sander Bokn
3. c) Valg av referent/protokollfører/Sander Bokn
4. d) Valg av protokollunderskriver/Sander Bokn/Aksel Ivar Rokkan
5. e) Godkjenning av dagsorden /Godkjent

2) Årsrapport for 2024

Årsrapport for 2024 følger vedlagt i e-post.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner årsrapport fra styret.

Vedtak: Årsmøte godkjenner årsrapporten.

3) Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt i e-post.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bokn, Sander (30.01.1999), 03.06.2025
- Rokkan, Aksel Ivar (24.03.1965), 03.06.2025

Forseglet av



Posten Norge

Forslag til vedtak fra styret: Årsmøte godkjenner årsregnskapet for 2024.

Vedtak: Årsmøte godkjenner årsregnskapet. Diskusjon: Spørsmål knyttet til det negative driftsresultatet. Dette skyldes malerarbeidet som ble gjennomført i 2024. Per dags dato er det en driftskonto på positive 47 123.

4) Godtgjørelse til styret

Styrehonorar for den neste styreperioden må vedtas av årsmøtet. Honoraret som ble vedtatt ved fjorårets møte var 7200 kr. Da ble det lagt til 1200 kr fra forrige honorar.

Forslag til vedtak fra styret: Årsmøte vedtar et passende honorar, som følger inflasjonen. Eventuelt følger samme stigning som ved forrige honorar, slik at neste honorar blir 8400 kr. Godkjent.

Vedtak: Årsmøte fastsetter honoraret for perioden 24/25 til 8400 kr per styremedlem. Dette skyldes forhold som inflasjon, arbeidsmengde og signaleffekt.

5) Valg av styreleder og styremedlem

a) Valg av styreleder for 1 år

På årsmøtet i 2024 ble Sander Bokn valgt som styreleder i 1 år. Sander Bokn har ikke mulighet til å bli gjenvalgt som styreleder. Styret har vært på jakt etter en ny ekstern styreleder kandidat ved forberedelsene til årsmøtet og innstiller vedkommende, eventuelt benytter en intern kandidat om noen fra sameiet ønsker å stille.

Vedtak: Årsmøte godkjenner Espen Dale som ny styreleder for sameiet.

b) Valg av 1 styremedlem for 1-2 år

På årsmøtet i 2024 ble Helge Årvoll valgt som styremedlem i 1 år. Helge ønsker ikke å bli gjenvalgt som styremedlem. Det er ingen seksjonseiere som per dags dato har ytret ønske om å bli styremedlem. Styret ønsker at en seksjonseier skal melde seg som kandidat på årsmøtet.

Forslag til vedtak fra styret: En seksjonseier velges som styremedlem for perioden 2025-2026.

Vedtak: Styret kontakter en beboer og forhører seg om vedkommende kan stille som styremedlem. Dersom dette ikke er mulig vil Ingmar Taranger bli nytt styremedlem.

6) Status vedlikehold

Styret i sameiet har fått gjennomført nødvendig vedlikehold for perioden. Muren er utbedret, og fasaden er malt i samsvar med vedtak på årsmøtet 2024. Øvrige forhold kan leses om i årsrapporten.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bokn, Sander (30.01.1999), 03.06.2025
- Rokkan, Aksel Ivar (24.03.1965), 03.06.2025

Forseglet av



Posten Norge

7) Soppelspann

Sameiet har i løpet av det siste året blitt ilagt flere bøter knyttet til avfall som er hensatt utenfor bygget. Dette gjelder blant annet overfylte søppelspann og søppel som ligger strødd i området. Selv om det ikke nødvendigvis er beboerne i Øvregaten 7 som er ansvarlige, er det kommunen som håndhever reglene, og sameiet blir økonomisk ansvarlig.

Situasjonen oppleves som uholdbar, både med tanke på kostnader og det visuelle inntrykket utenfor eiendommen. Styret har derfor nylig sendt en henvendelse til BIR med forespørsel om tilpasning av plasseringen av søppelbeholdere. Det foreslås at beholderne plasseres inntil muren, på høyre side av hovedinngangen, for å redusere tilgjengeligheten for uvedkommende og bedre holde området ryddig.

Styret ber om innspill fra beboerne og åpner for diskusjon rundt videre håndtering av avfallssituasjonen.

Diskusjon fra årsmøte: Avventer svar fra BIR. Årsmøte skisserer to løsninger, hvor den ene vil være å flytte søppelspannene. Løsning nummer to er å få en skikkelig lås som gjør at ikke enhver person kan benytte seg av søppelspannene.

8) Brannvern

Brannvernhåndtering og avvik etter kontroll av OneCo

Det ble gjennomført årskontroll av brannalarmanlegget av OneCo. Kontrollrapporten avdekket totalt fem åpne avvik, hvorav flere er klassifisert med tilstandsgrad 3 (alvorlig avvik) og krever umiddelbar eller snarlig oppfølging.

De viktigste funnene er:

- Sentralen viste flere feil, blant annet i sone 5 og strømforsyningen (TG 2)
- En manuell melder i 2. etasje er defekt og må byttes ut (TG 3)
- Manglende kontrolljournal i sentralen, og manglende merking av kurs (TG 1)
- Anlegget i bakeriet kunne ikke kontrolleres – status er usikker (TG 3)
- Batteriene i sentralen er over fire år gamle og må skiftes (TG 3)

Styret har på bakgrunn av rapporten innhentet tilbud på utbedringer, og disse vil bli presentert på årsmøtet.

Videre ønsker styret å minne alle om at hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for å kontrollere eget brannslukningsapparat. Dette gjelder visuell kontroll, tilgjengelighet og dato.

Vedtak: Oneco blir valgt leverandør. Styret arbeider mot å få til en avtale hvor leverandør skal fakturere på time og ikke gjennom en fastprisavtale.

9) Dugnad

Fastsettelse av tidspunkt for dugnad og gjennomgang av hva som bør gjøres.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bokn, Sander (30.01.1999), 03.06.2025
- Rokkan, Aksel Ivar (24.03.1965), 03.06.2025

Forseglet av



Posten Norge

Vedtak: Blir ingen dugnad grunnet labert oppmøte og lite interesse i sameiet.

DIV:

Låsen til hoveddøren i sameiet er noe vrien og det vil kreve smøring eller andre tiltak for at denne skal fungere optimalt igjen.

Porttelefonen må utbedres ettersom ringeklokkesystemet ikke fungerer lenger.

Fullmakt

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver

Navn:

Seksjonsnummer:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig

Navn:

Seksjonsnummer:

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bokn, Sander (30.01.1999), 03.06.2025
- Rokkan, Aksel Ivar (24.03.1965), 03.06.2025

Forseglet av



Posten Norge

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktsgivers
sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: Sameiet Øvregaten 7

Fullmaktsgivers (eiers) dato og underskrift:

Signatur

Sted dato

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bokn, Sander (30.01.1999), 03.06.2025
- Rokkan, Aksel Ivar (24.03.1965), 03.06.2025

Forseglet av



Posten Norge

VEDTEKTER FOR SAMEIET ØVREGATEN 7

Vedtatt i årsmøte
den 26.april 2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Øvregaten 7, og har gårdsnummer 167 bruksnummer 1525 i Bergen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15. september 2008. Sameiet består av 8 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

2.5. Midlertidig enerett til bruk av fellesareal

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.6. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte

funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.7 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.8. Ordensregler

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. Panteretten omfatter også krav som

skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å

vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav

seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Revisor

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

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Nabolagsprofil

Øvregaten 7 - Nabolaget Torget/Vetrlidsallmenningen - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Torget	3 min
Totalt 19 ulike linjer	0.3 km
Byparken	9 min
Linje 1, 2	0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen	12 min
Linje F4, L4, R40	0.9 km
Bergen Flesland	24 min

Skoler

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)	1 min
176 elever, 14 klasser	0.1 km
Krohnengen skole (1-7 kl.)	8 min
380 elever, 28 klasser	0.5 km
St Paul skole (1-10 kl.)	15 min
322 elever, 27 klasser	1.1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)	10 min
270 elever, 18 klasser	0.8 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	12 min
598 elever, 39 klasser	0.9 km
Bergen katedralskole	6 min
465 elever, 18 klasser	0.5 km
Danielsen videregående skole	6 min
520 elever, 20 klasser	0.5 km



Kvalitet på skolene

Bra 73/100



Opplevd trygghet

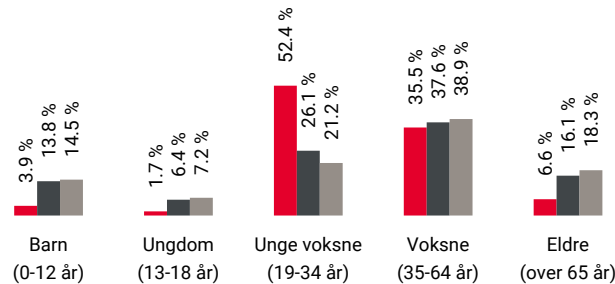
Trygt 65/100



Naboskapet

Høflige 51/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torget/Vetrlidsallmenning...	1 202	1 016
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarnehage (0-...)	8 min
85 barn	0.6 km
Bergens Barneasyll (1-5 år)	8 min
58 barn	0.6 km
Marken barnehage (1-5 år)	8 min
28 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Øvregaten	3 min
Bunnpris Kong Oscar	4 min
Søndagsåpent	0.3 km



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

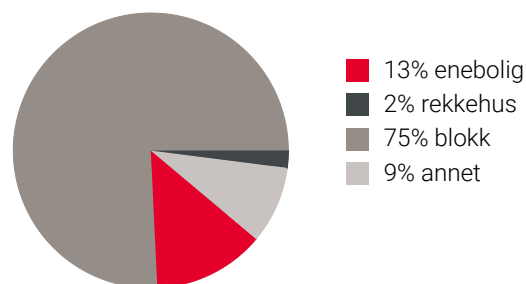
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 77/100

Sport

-  Vikinghallen 6 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  Bergen katedralskole 6 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  MOVA Sandviken 6 min 
-  Norrønahallen 7 min 

Boligmasse



«Myldrer med liv.»

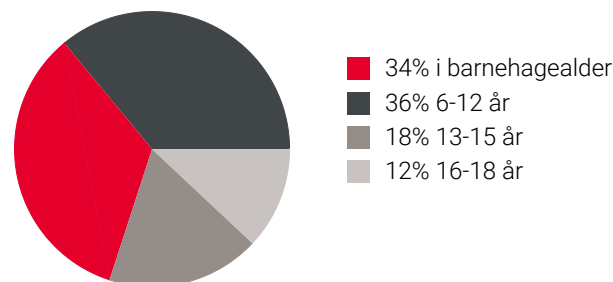
Sitat fra en lokalkjent



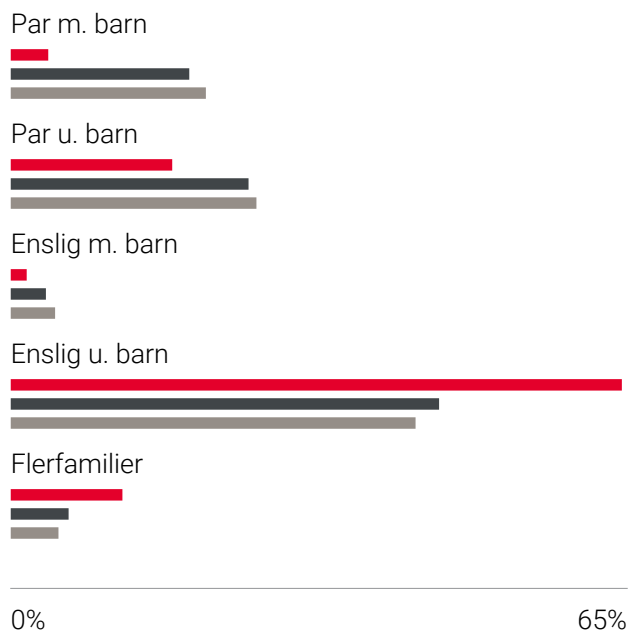
Varer/Tjenester

-  Galleriet 7 min 
-  Ditt Apotek Vetr lidsalmenningen 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

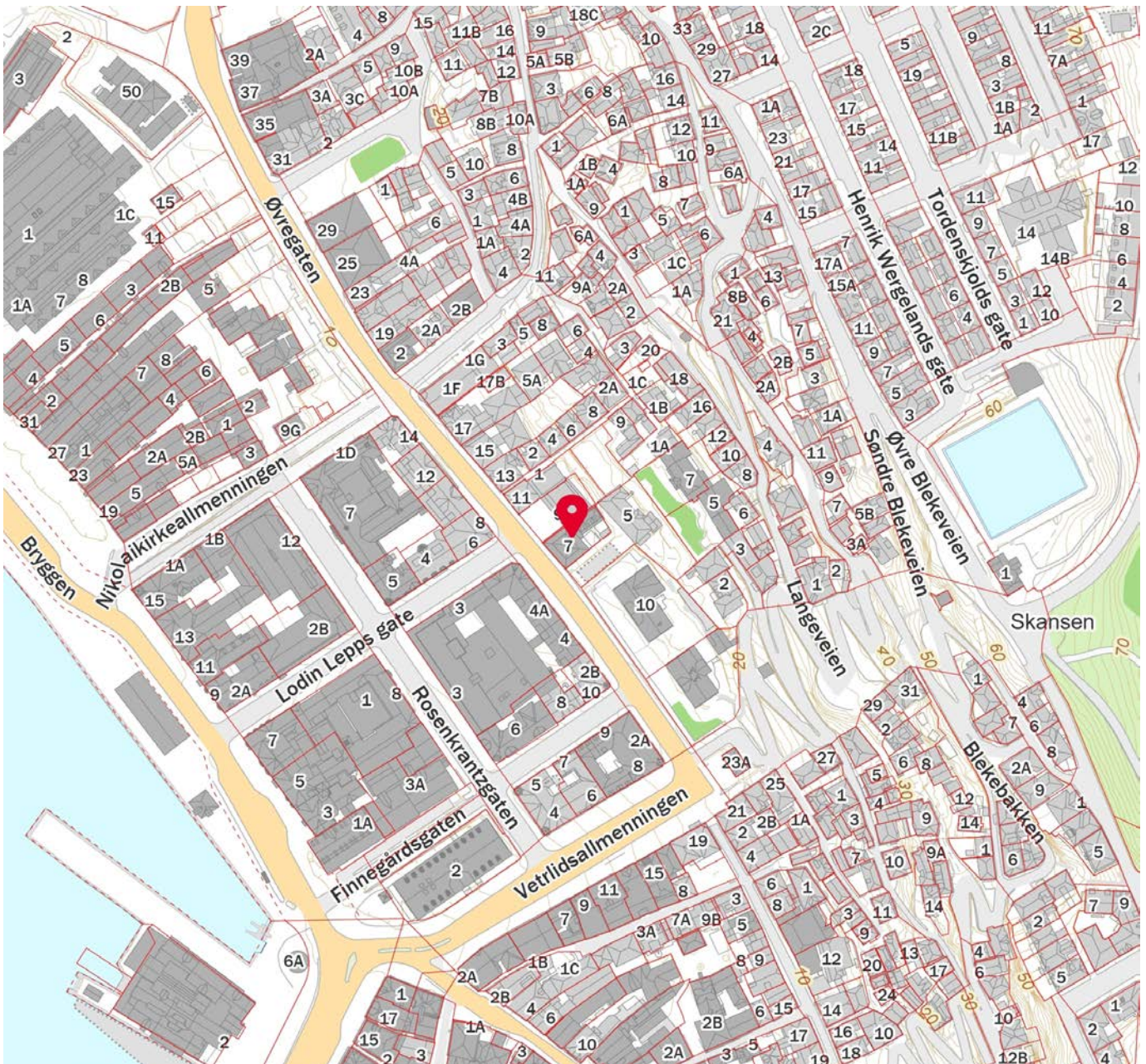


0% 65%

 Torget/Vetr lidsallmenningen
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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. FASTMONTERTE 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 kontraktsignering 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.



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: Øvregaten 7
5003 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal**Telefon:** 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@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 viderefremidlet 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