

aktiv.



Birkebeinergaten 1, 5003 BERGEN

**Sandviken - Stilren 4-roms
leilighet over 2 plan med solrik
balkong, fast garasjeplass og
sentral beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534

E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 99 665,-
Omkostn.: Kr 9 560,-
Total ink omk.: Kr 8 099 225,-
Felleskostn.: Kr 6 126,-
Selger: Øivind Larsen
Grethe-Lill Spjeld

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 147/147 kvm
Tomtstr.: 4493.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 167, bnr. 522
Snr. 1
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1503250094

Sandviken - Stilren 4-roms leilighet over 2 plan med solrik balkong, fast garasje plass og sentral

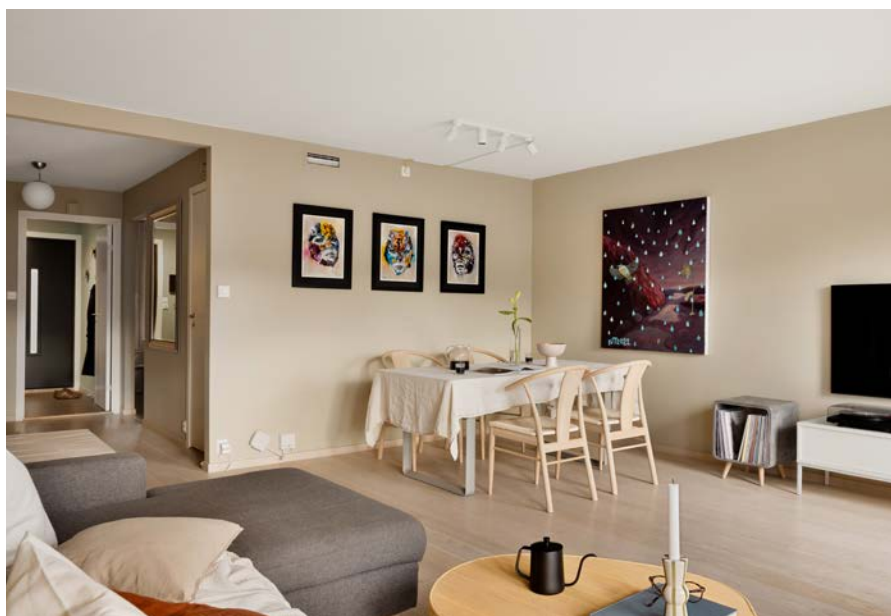
Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Birkebeinergaten 1!

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet i hjertet av Sandviken, et av Bergens mest populære boligområder. Her bor du i rolige omgivelser med gangavstand til sentrum og alt det har å by på, samtidig som du har nærhet til flotte turområder og alle daglige fasiliteter.

Kort fortalt:

- Flott og moderne leilighet over to plan.
- 3 soverom.
- Rålekkert bad og toalettrom.
- Flott kjøkken med smarte løsninger.
- Fast garasje plass.
- Direkte adkomst til KIWI via heis.
- Sentral beliggenhet.
- Kort vei til hverdagsfasiliteter, byliv og natur.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	59
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 147 m²

BRA totalt: 147 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Gang, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, bod og bod

2. etasje

BRA-i: 70 m² Entré, gang, toalett, soverom 3, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4493.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med interne veier, lekeplass, felles uteområde og noe beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet i hjertet av Sandviken, et av Bergens mest populære boligområder. Her bor du i rolige omgivelser med gangavstand til sentrum, samtidig som du har nærhet til flotte turområder og alle daglige fasiliteter.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Meny Støletorget, Kiwi Birkebeinersenteret eller Bunnpris Dreggen som for øvrig er søndagsåpen. På Støletorget finner du også apotek,

café og en 7-Eleven, noe som gjør hverdagen både enkel og fleksibel.

For den aktive finnes det utallige turmuligheter rett utenfor døren. Fjellveien byr på fine spaser- og joggeturer med nydelig utsikt, mens Stoltzekleiven gir en utfordrende oppstigning belønnet med spektakulær panoramautsikt over byen. Fløyen og Sandviksfjellet er også populære turmål, og Sandvikens sjarmerende trehusbebyggelse skaper en unik atmosfære for byvandring. I nærområdet finner du flere parker, som Meyermarken og Skansedammen, som er perfekte for avslapning, grilling, ballspill og aking om vinteren.

Det er flere treningssentre i nærheten, blant annet Mova Fitness Sandviken. Dersom du foretrekker sykling, finnes det Bysykkel-stativ like i nærheten.

Leiligheten ligger også svært gunstig til for studenter, med kort vei til Universitetet i Bergen, Norges Handelshøyskole, Norges Lærerakademi, Handelshøyskolen BI og Høyskolen på Vestlandet. Dersom du ønsker en enkel reisevei, er det svært gode kollektivforbindelser i området. Nærmeste bussholdeplass ligger rett utenfor bygget, med hyppige avganger både til sentrum og til andre deler av byen.

Her får du en perfekt kombinasjon av byliv og naturnærhet – en attraktiv beliggenhet som passer for alle livsfaser!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

- Krohnengen skole (1-7 kl.)
- Christi Krybbe skoler (1-7 kl.)
- St. Paul skole (1-10 kl.)
- Rothaugen skole (8-10 kl.)
- Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)
- Bergen katedralskole
- Danielsen videregående skole

Barnehager i nærheten:

- Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage (0-5 år)
- Sandviken barnehage (1-5 år)
- Mulensvingen barnehage (0-5 år)

I nærområdet finner du også blant annet Varegghallen og Vikinghallen, som tilbyr en

rekke fritidstilbud - perfekt for dem med aktive barn.

Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene forblendet med teglstein og kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen er utført som pulttakskonstruksjon, taket er tekket med tekket med sutak, lekter og profilerte aluminiumsplater.

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner:

Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovert bad og toalettrom, oppgradert vaskerom

Arbeid utført av: Oswald Jørs AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse Fornyet på baderom, ikke på vaskerom

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse Observert ved noen anledninger. Lenge siden siste observasjon.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradert sikringsskap (fra skru- til automatsikringer) i 2015

Arbeid utført av: Laksevåg Elektro AS

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f. eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Installert på parkeringsplass som følger med leiligheten

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet tak i begge blokkene 2023/2024

Arbeid utført av: Taktekker Frantzen AS

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Birkebeinergaten 1!

Velkommen til Birkebeinergaten 1!

Entréen er lys og luftig med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i stort garderobeskap med speilfronter. Garderobeskapet er listet inn, noe som skaper et helhetlig inntrykk.

Videre fra entréen er det adgang til de viktigste oppholdsrommene hvor familien kan samles - stue og kjøkken. Rommet er stort og åpent med naturlig inndeling av de ulike sonene. Stuen lar seg enkelt møblere med stor sofagruppe, spisebord og tv-møbler.

Fra stuen er det utgang til en herlig balkong hvor sol og utsikt kan nytes. Balkongen er på ca. 4 m² og har plass til møbling av sittegruppe.

Lekker kjøkken utført med slette fronter og kompositt benkeplate. Kjøkkenet har godt med skap - og benkeplass. Det er velutstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

I denne etasjen finner du også ett av leilighetens tre soverom. Soverommet oppleves

som lyst og luftig, og har god plass til den innredningen man ønsker.

Fra gangen er det trapp ned til 1. etasje. I denne etasjen finner du to store soverom, bad, vaskerom og to boder, hvor en av de er innredet som kontor.

Soverommene er begge av gode størrelser på hhv. 19 m² og 17,6 m². God plass til ønsket møblering som dobbeltseng, nattbord og skrivebord. Begge soverommene er innredet med garderobeskap for oppebevaring.

Rålekkert bad utført med pene og modere fliser på gulv og vegger. Det er innredet med servant i møblement, speil m/belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne. Badet har gulvvarme.

Det er praktisk innredet med vaskerom vegg i vegg med badet. Vaskerommet inneholder opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder og fordelerskap til rørsystemet.

Alt i alt en meget attraktiv og moderne leilighet i et ettertraktet område!

Standard

Leiligheten ble oppgradert i 2015 med blant annet:

- Oppgradert badet.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Rør-i-rørsystem.
- Ny varmtvannsbereder.
- Oppgradert sikringsskapet.
- Lagt nye gulver.
- Helsparklet og malt veggflater (utenom på vaskerommet).
- Montert nye innerdører og listverk.

Innvendige overfalter:

- Gulv: Parkett, laminat, fliser og gulvbelegg
- Vegger: Malte flater og fliser
- Himlinger: Malte flater

Tekniske installasjoner:

- Balansert ventilasjon
- Sikringskap med automatsikringer
- Sluk og avløpsrør av plast
- Vannforsyningrør av plast
- Rør i rør system

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:

- Bad - overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

- Bad - overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det ble registrert bom i enkelte fliser.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

- Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på det eldste vinduet må dette jevnlig kontrolleres for punkterte vindusrute og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på det eldste vinduet vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduet må skiftes ved behov. Eier opplyser at det eldste vinduet skal skiftes i regi av borettslaget.

-WC og innvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning (med unntak av på badet).

I 2.etasje er det toalettrom med vegghengt toalett. Rommet er ikke utstyrt med sluk eller annen form for lekkasjesikring, ved lekkasje fra innebygget sistene vil ikke vann ledes til sluk.

Forhold som har fått TG3:

- Vaskerom - overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrom.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter.

- Vaskerom - membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran.

Det er rustdannelser på skruene som er benyttet i sluk, rust på skruene vil kunne føre til lekkasje.

For øvrig beskrivelse av standard, se vedlagt tilstandsrapport.

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.

Parkering

Med leiligheten følger det fast plass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7780939

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med:

- Varmekabler i entré og på badet
- Ellers elektrisk oppvarming

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 7 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 610 795

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 443 179

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer:

- Kommunale avg. og eiendomsskatt
- Vedlikehold
- Driftskostnader
- Renter og avdrag på lån

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 126

Andel Fellesgjeld

Kr 99 665

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

06.03.2025

Andel fellesformue

Kr 25 679

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

BIRKEBEINERGATEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

950205644

Andelsnummer

3

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Fana Sparebank

Lånenr.: 34118538198

Lånebeskrivelse: FSB - Skifte tak og mindre vedlikehold

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,72%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 99 665,53

Total saldo lån: 7 736 508,00

Innfrielsesdato: 30.06.2048

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Forkjøpsrett er utlyst i forkant av salget slik at fristen for å melde seg er gått ut. Det har meldt seg medlemmer på forkjøpsretten.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Styregodkjenning skal sendes til styret.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan bli tilsendt ved forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for naboer.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 522, seksjonsnummer 1 i Bergen kommune.

Andelsnr. 3 i BIRKEBEINERGATEN BORETTSLAG med orgnr. 950205644

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/167/522/1:

18.08.1899 - Dokumentnr: 903688 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Overført fra: Knr:4601 Gnr:167 Bnr:522

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1987 - Dokumentnr: 25759 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:4601 Gnr:167 Bnr:522

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1988 - Dokumentnr: 31509 - Rettighet

Rettighetshaver: Bergen Lysverker

Org.nr: 971 031 220

LEIEAVTALE

TRANSFORMATORKIOSK

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1987 - Dokumentnr: 42950 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 5727/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 003 SEKSJONER

29.03.1996 - Dokumentnr: 8860 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 5727/10000

Ny seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 5452/10000

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring forretning/salgslokaler, datert 21.11.2013.

Det foreligger ferdigattest for innredning av fritidshjem, datert 27.11.1989.

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligbygg, datert 09.09.1988.

Megler har mottatt godkjente bygningstegninger fra kommunen. Disse samsvarer hovedsakelig med dagens bruk av boligen. Det som i dag blir brukt som soverom i 2. etasje, er ikke merket i de godkjente tegningene som soverom. Rommet kommer frem i tegningene, men er ikke navngitt. Det som i dag er innredet som kontor i 1. etasje er i de godkjente tegningene markert som bod.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

- BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN

Dekningsgrad: 97,9%

- BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN

Dekningsgrad: 2,1%

- BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN

Dekningsgrad: < 0,1 % (92,5m²)

Reguleringsformål på eiendommen ihht. reguleringsplanene på grunnen er gate med fortau (2,1%) og annet trafikkområde (< 0,1 % (0,7 m²))

Hensynssonene på eiendommen ihht. reguleringsplanene på grunnen er andre sikringssoner (2,1%), båndlegging kulturminner (2,1%), bevaring kulturmiljø (2,1%) og andre sikringssoner (< 0,1 % (0,9 m²))

Begrensninger på eiendommen ihht. reguleringsplanene på grunnen er bevaringssoner (< 0,1 % (0,9 m²))

Reguleringsplaner under grunnen:

- BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN

Dekningsgrad: 8,2%

Reguleringsplaner på eiendommen ihht. reguleringsplan under grunnen er annen

banegrunn, teknisk anlegg (7%), kombinert formål samf.anl. - teknisk infrastruktur (0,9%) og trase-sporvei, forstadsbane (0,3%).

Hensynssoner på eiendommen ihht. reguleringsplan under grunnen er båndlegging kulturminneloven (8,2%) og andre sikringssoner (8,2%).

Bestemmelsesområder på eiendommen ihht. reguleringsplan under grunnen er vilkår, bruk (9,2%).

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

- BERGENHUS. GNR 167 BNR 1569, SANDBROGATEN 11, DREGGSALLMENNINGEN 20

Plantype: 31 - mindre reguleringsendring

- BERGENHUS. HANS HAUGES GATE 1A

Plantype: 31 - mindre reguleringsendring

- BERGENHUS. BAGLERGATEN 1-5

Plantype: 31 - mindre reguleringsendring

- BERGENHUS. DEL AV SKUTEVIKSVEIEN 23

Plantype: 31 - mindre reguleringsendring

Reguleringsplaner under arbeid:

- Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken

Plantype: 35 - detaljregulering

Kommuneplan:

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100%

Arealformål på eiendommen i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone (59,7%) og grønnstruktur (40,3%).

Hensynssoner på eiendommen ihht. kommuneplanen:

- H570_7 Historisk sentrum (100%)

- H570_2 Middelalder bykjernen (100%)

- H570_2 Øvregaten/Steinkjelleren (8%)

- H730_1 Båndlagt etter lov om kulturminner (100%)

- H390_3 Brannsmitte (10,7%)

- H220_3 Vei støy - gul sone (7,4%)

- H210_3 Vei støy - Rød sone (14,6%)

Bestemmelsesområder på eiendommen ihht. kommuneplanen er byggegrense, utb. volum, funksjonskrav (100%).

Kommunedelplaner:

- BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD

Dekningsgrad: 100%

Arealformål på eiendommen ihht. kommunedelplanen er friområder (43,2%), annet byggeområde (35,3%), boligområder (21,5%), veiareal (< 0,1 % (0,1 m²)) og offentlig bygning (< 0,1 % (0,1 m²)).

Restriksjonsområder i kommunedelplanen er område unntatt fra rettsvirkning (0,1%).

Kommunedelplaner under arbeid:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

- BERGENHUS. KPD SENTRUM

Plantype: 21 - kommunedelplan

Planstatus: 3 - endelig vedtatt arealplan

- BERGENHUS. DREGGEN - BRADBENKEN

Plantype: 30 - eldre reguleringsplan

Planstatus: 3 - endelig vedtatt arealplan

- BERGENHUS. GNR 167 BNR 831 MFL., SKUTEVIKSVEIEN

Plantype: 35 - detaljregulering

Planstatus: 3 - endelig vedtatt arealplan

- BERGENHUS. SKUTEVIKEN

Plantype: 30 - eldre reguleringsplan

Planstatus: 3 - endelig vedtatt arealplan

- BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39

Plantype: 30 - eldre reguleringsplan

Planstatus: 3 - endelig vedtatt arealplan

- Bergenhus, Hovedsykkelrute Christies gate - Sandviken

Plantype: 35 - detaljregulering

Planstatus: 1 - planlegging igangsatt

- BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG

Plantype: 30 - eldre reguleringsplan

Planstatus: 5 - utgått/erstattet

- BERGENHUS. GNR 167 BNR 1545 MFL., ØVREGATEN

Plantype: 35 - detaljregulering

Planstatus: 3 - endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom 167/1724/0/0 Nedre Stølen 4. Det er gitt rammetillatelse den 23.01.2025 i byggesak som omhandler nytt bygg - boligformål-
- Eiendom Bergenhus gnr 167 bnr 1056 og 1745 Henrik Wergelands gate 39. Det er gitt igangsettingstillatelse den 07.04.2022 i byggesak som omhandler bruksendring m.m.

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.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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 odelsrett 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 salgssoppgave, 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 eiendomsmeidler 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 990 000 (Prisantydning)

99 665 (Andel av fellesgjeld)

8 089 665 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 560 (Omkostninger totalt)

17 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 099 225 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 107 125 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 109 925 (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 9 560

Betalingsbetingelser

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- og oppgjørshonorar kr 7 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 165,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr pantedokument m/ urådighet og opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utlegg og markedsføring. Alle beløp er inkl. mva.

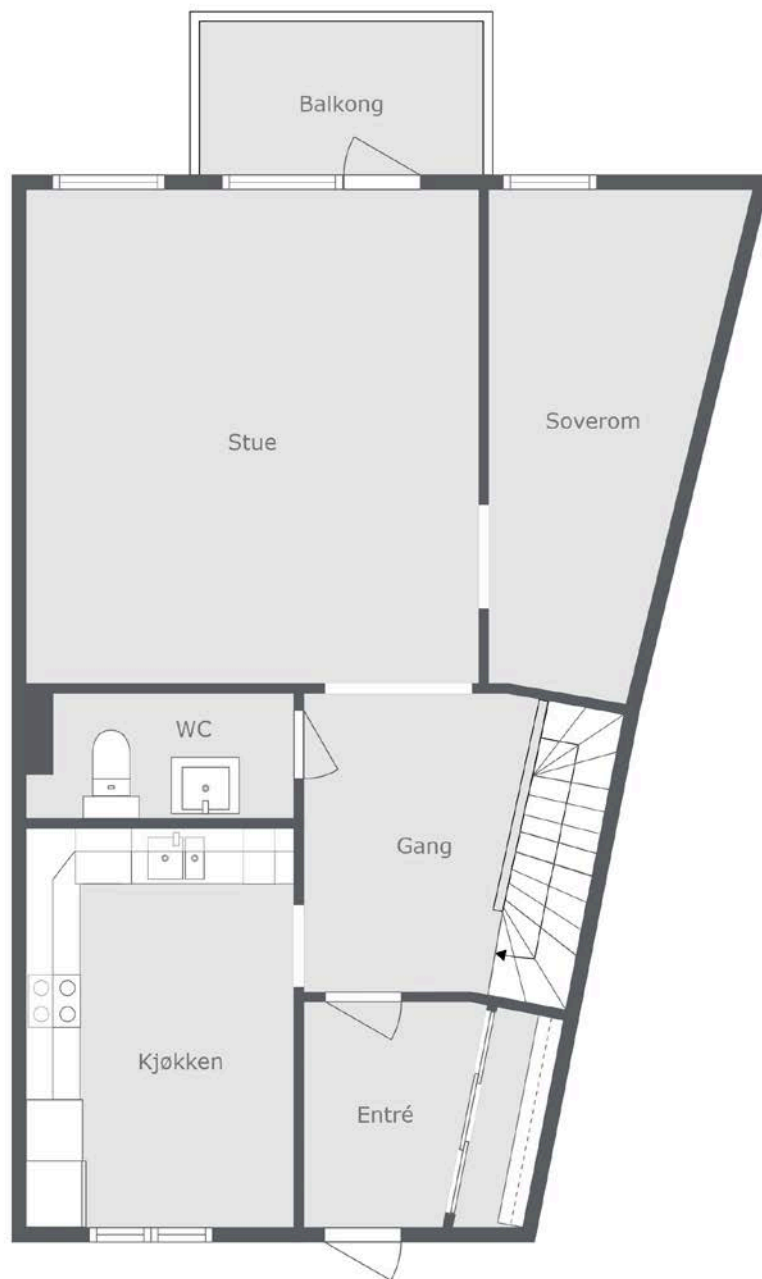
Oppdragsansvarlig

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

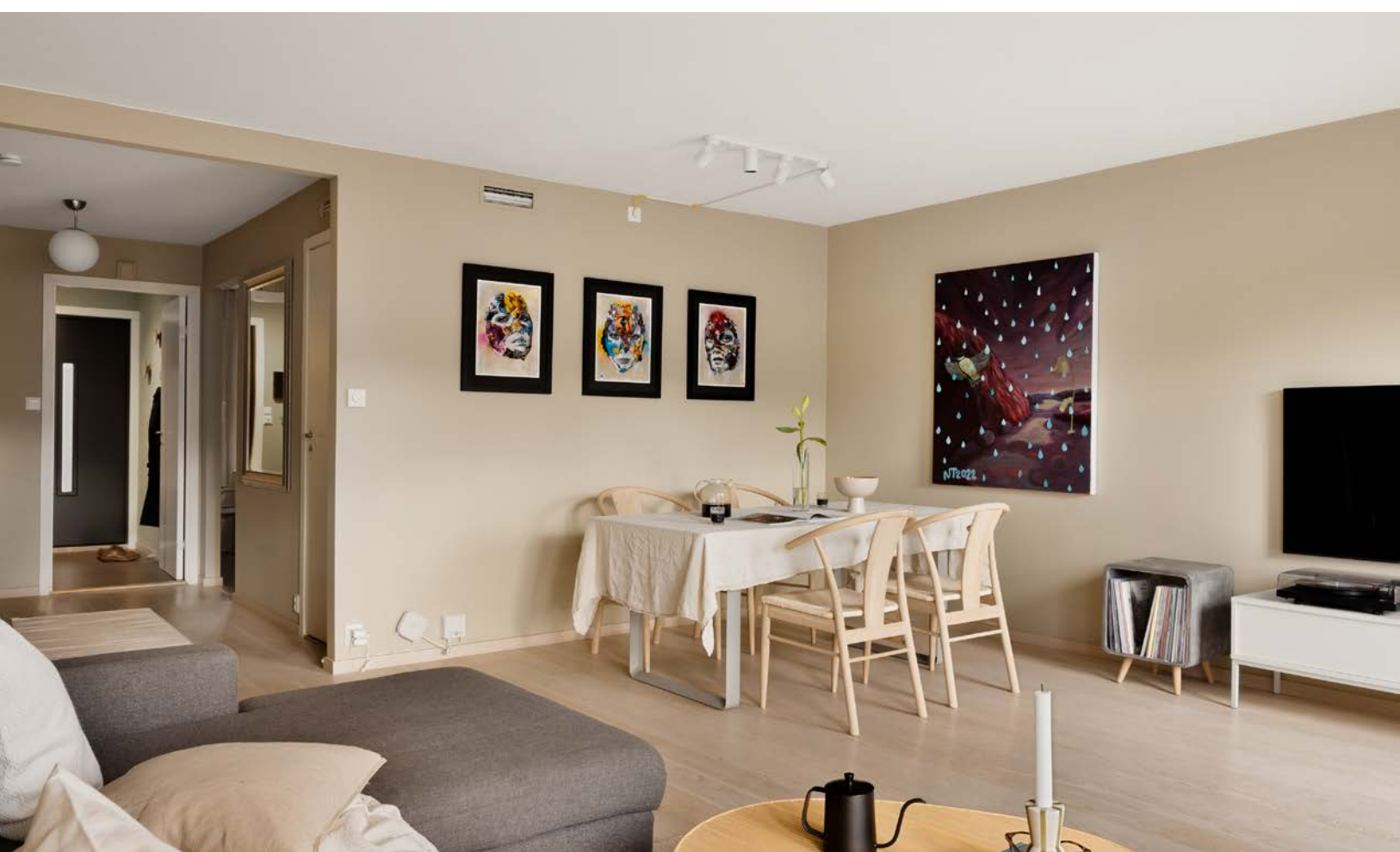
Salgsoppgavedato

15.03.2025



Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



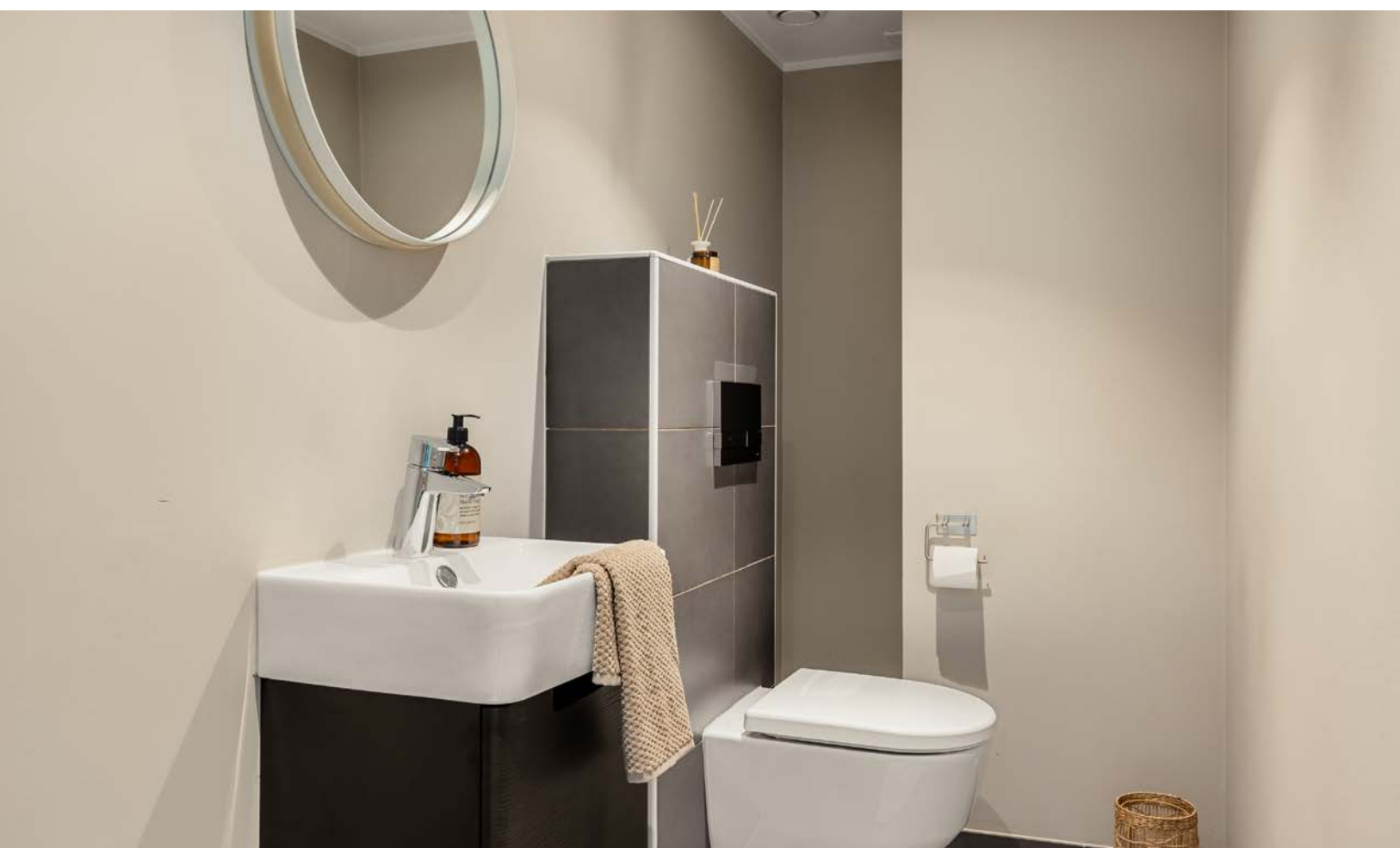








Perfekt for både matlaging og sosiale sammenkomster.

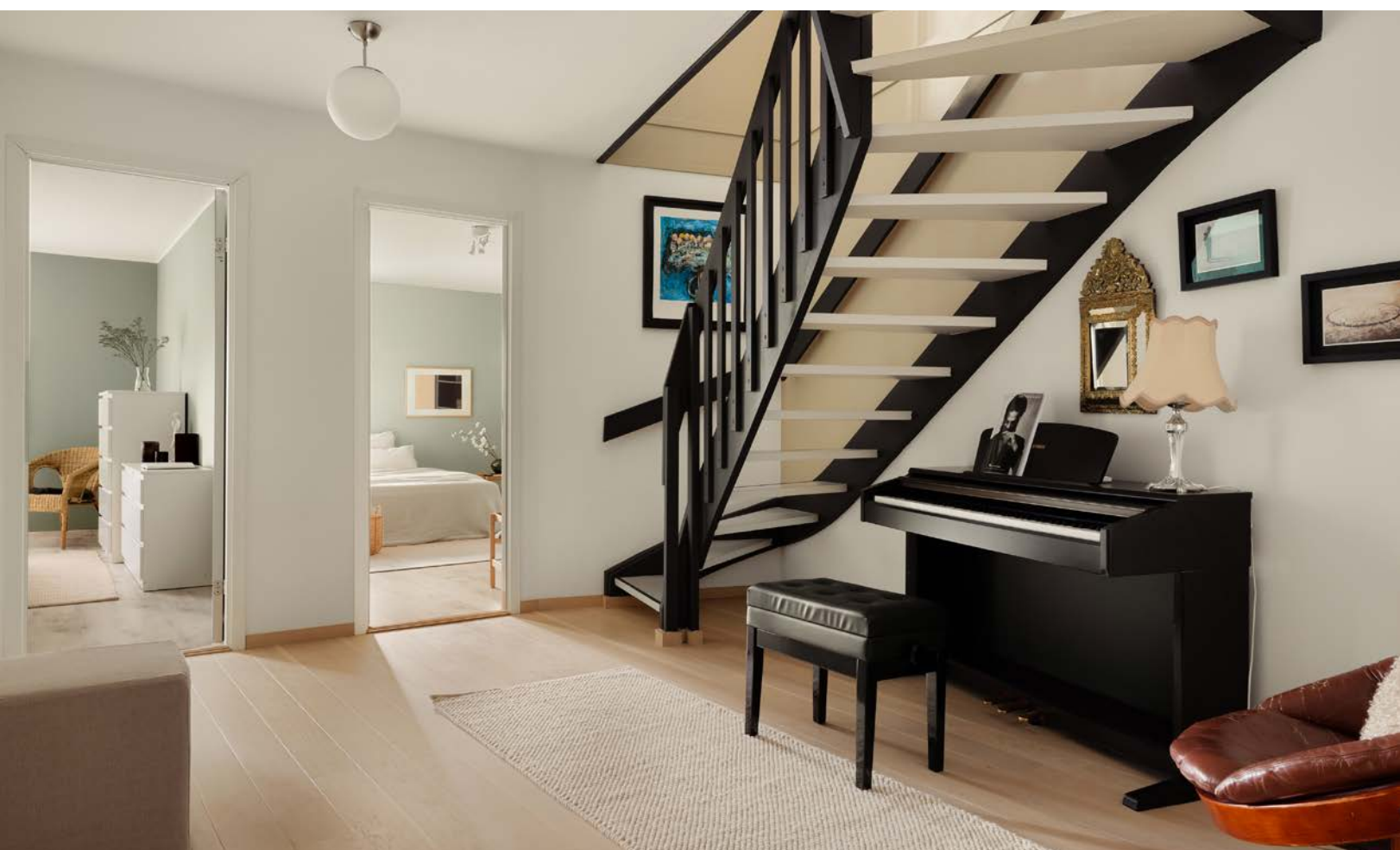






Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme

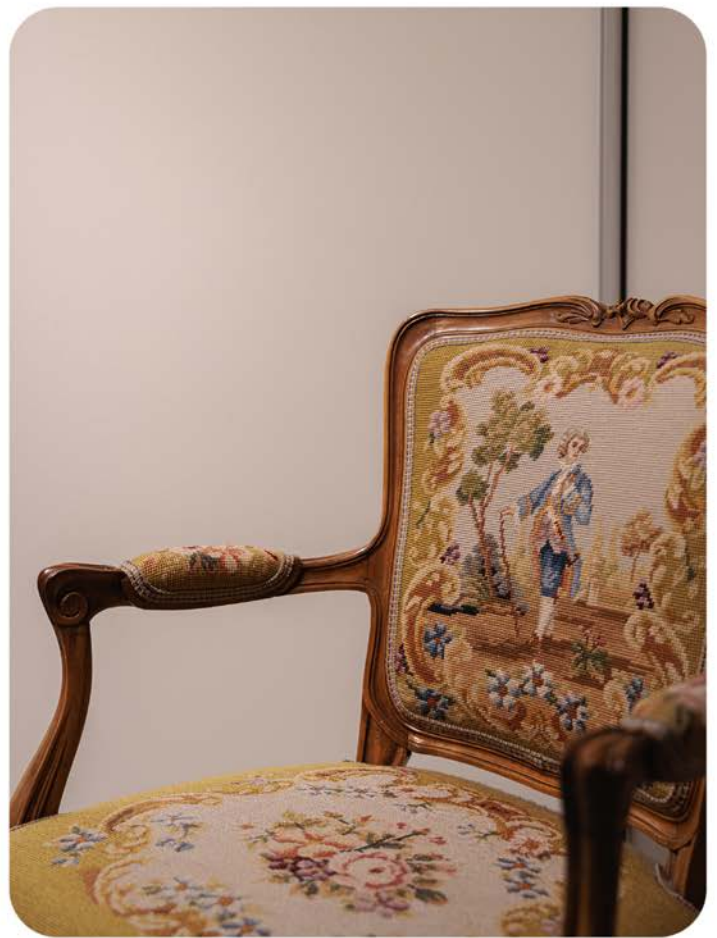
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

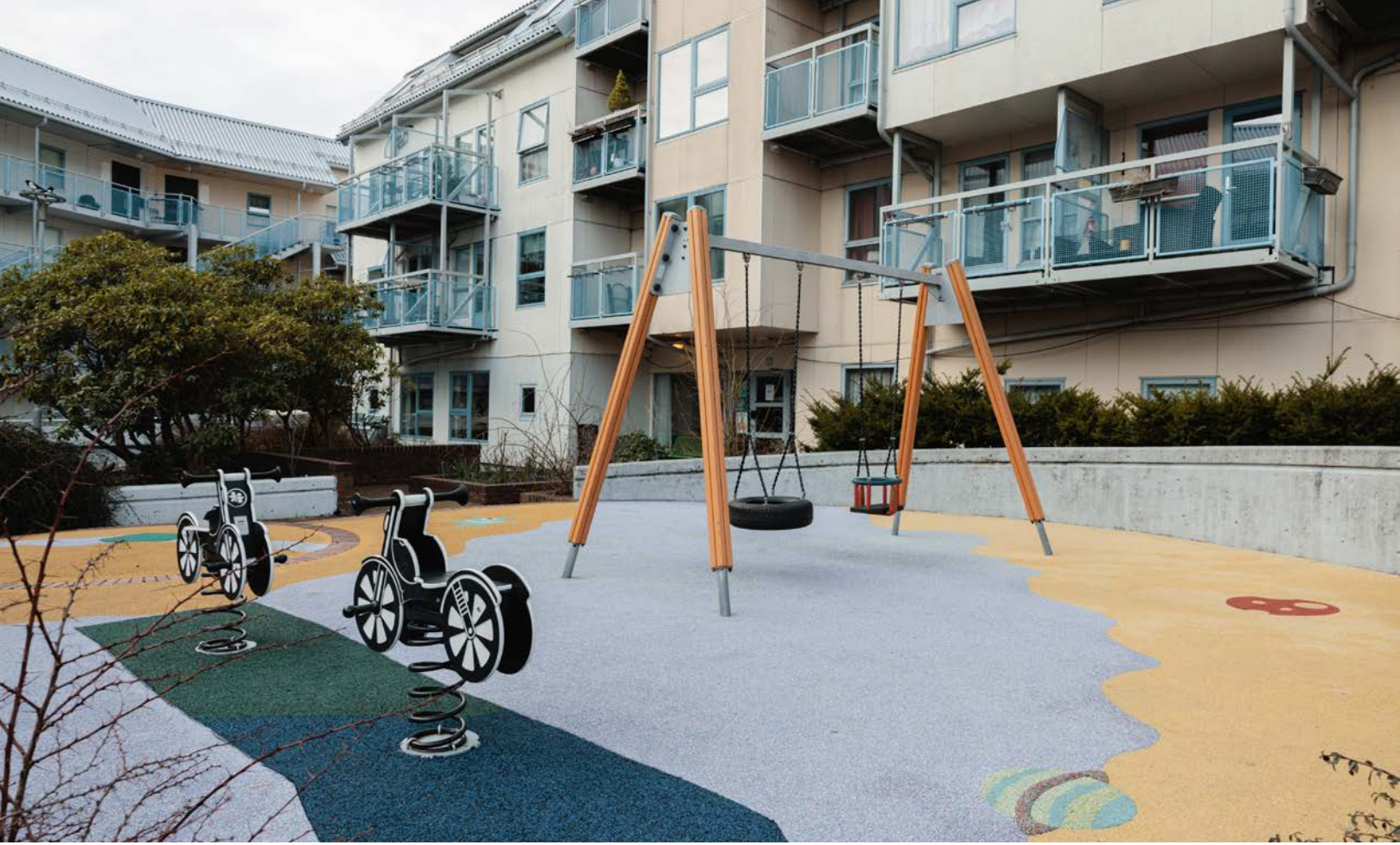














Vedlegg

Leilighet
Birkebeinergaten 1
5003 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 12/03/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branttekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:167, Bnr: 522
Hjemmelshaver:	Øivind Larsen og Grethe-Lill Spjeld
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	-
Andelsnummer:	3
Byggeår:	1988
Tomt:	4 493,3 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Grethe-Lill Spjeld
Befaringsdato:	07.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med interne veier, lekeplass, felles uteområdet og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene forblendet med teglstein og kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som pulttakskonstruksjon, taket er tekket med tekket med sutak, lekter og profilerte aluminiumsplater. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Anne Gunn Rosvold Nesfossen

Kontaktperson: Anne Gunn Rosvold Nesfossen

Beliggenhet:

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Sandviken i Bergen med gangavstand til sentrum. I området er det tilsvarende bebyggelse som boligen. I nærheten har man umiddelbar nærhet til Støletorget, med blant annet dagligvare, café, apotek og Seven Eleven.

Frayterdøren er det bare 5-10 minutters gange til Bryggen og Bergen sentrum med alt det har å by på. I nærområdet har man kort vei til tur områder som Stoltzekleiven, Fjellveien, Sandviksfjellet og Fløyen. I området finnes det også flere parker, blant annet Meyermarken. Det er flere treningssenter i nærheten, som Nr 1 Fitness.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 950 205 644

Navn/foretaksnavn: BIRKEBEINERGATEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 21.05.1985

Takstobjektet:

Andelsleilighet over to plan.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Fra stuen er det utgang til balkong på 4m².

Oppvarming: Varmekabler i entré og på badet, balansert ventilasjonsanlegg, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekabler og radiator er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i felles svalgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Entré, badet og toalettrommet har flislagte gulv, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har 1-stavs parkettgulv og laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2015 med blant annet:

- Oppgradert badet.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Rør-i-rørsystem.
- Ny varmtvannsbereder.
- Oppgradert sikringsskapet.
- Lagt nye gulver.
- Helseparklet og malt veggflater (utenom på vaskerommet).
- Montert nye innerdører og listverk.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	77	0	0	0	63	14
2. Etasje	70	0	0	4	70	0
SUM BYGNING	147	0	0	4	133	14
SUM BRA	147					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. Etasje: Gang(14,2m²), bad(5,1m²), vaskerom(5m²), soverom(17,6m²), soverom(19m²), bod(4m²), bod(10,3m²).
2. Etasje: Entré(5m²), gang(10,4m²), toalett(3m²), soverom(11,1m²), stue(25,4m²), kjøkken(12,6m²).

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

12/03/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:
 Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:
 Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller varmtvannsbereider og fordelerskap. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjvegg i klart i glass.

Merknader:**1.2 Vaskerom****TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet malte flater på veggene og malte flater i himlingen på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 3** 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet gulvbelegg på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrom. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:**TG 3** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, hulltaking ble ikke vurdert som hensiktsmessig. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder, fordelerskap til rørsystemet.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik bør rommet oppgraderes innen kort tid.

Det er rustdannelser på skruene som er benyttet i sluk, rust på skruene vil kunne føre til lekkasje.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, kompositt benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene i 1.etasje er fra 2019 og 2016.

Vinduene i 2.etasje er fra 1987 og 2015.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2015.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på det eldste vinduet må dette jevnlig kontrolleres for punkterte vindusrute og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på det eldste vinduet vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduet må skiftes ved behov. Eier opplyser at det eldste vinduet skal skiftes i regi av borettslaget.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Fra stuen er det utgang til balkong på 4m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning (med unntak av på badet). Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

I 2.etasje er det toalettrom med vegghengt toalett. Rommet er ikke utstyrt med sluk eller annen form for lekkasjesikring, ved lekkasje fra innebygget systerne vil ikke vann ledes til sluk.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen Høiax 200 liter.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i felles svalgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det ble utført el.kontroll i 2022.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på det eldste vinduet må dette jevnlig kontrolleres for punkterte vindusrute og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på det eldste vinduet vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduet må skiftes ved behov. Eier opplyser at det eldste vinduet skal skiftes i regi av borettslaget.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning (med unntak av på badet). Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

I 2.etasje er det toalettrom med vegghengt toalett. Rommet er ikke utstyrt med sluk eller annen form for lekkasjesikring, ved lekkasje fra innebygget sistene vil ikke vann ledes til sluk.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrom. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Våttrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik bør rommet oppgraderes innen kort tid.

Det er rustdannelser på skruene som er benyttet i sluk, rust på skruene vil kunne føre til lekkasje. Taksmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250094	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Grethe-Lill Spjeld	Øivind Larsen
Gateadresse	
Birkebeinergaten 1	
Poststed	Postnr
BERGEN	5003
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1503250094

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

Initialer selger: GS, ØL

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert bad og toalettrom, oppgradert vaskerom
Arbeid utført av	Oswald Jørs AS

Filer

[Jørs_kontrakt.pdf](#)

[Jørs_Tilbud bad.pdf](#)

[Jørs_Bad WC Vaskerom.pdf](#)

[Jørs_VVB.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Fornyhet på baderom, ikke på vaskerom
-------------	---------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Beskrivelse	Observert ved noen anledninger. Lenge siden siste observasjon.
-------------	--

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert sikringsskap (fra skru- til automatsikringer) i 2015
Arbeid utført av	Laksevåg Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse	Kontroll 2022
-------------	---------------

Filer

[309996141572719_ubi.pdf](#)

Document reference: 1503250094

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Installert på parkeringsplass som følger med leiligheten

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet tak i begge blokkene 2023/2024

Arbeid utført av

Taktekker Frantzen AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250094

Nabolagsprofil

Birkebeinergaten 1 - Nabolaget Stølen/Steinkjelleren - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Helgesens gate Linje 10, 86	1 min 0.1 km
Byparken Linje 1, 2	16 min 1.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 1.4 km
Bergen Flesland	24 min

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 380 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	23 min 1.6 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	7 min 0.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	19 min 1.3 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	14 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

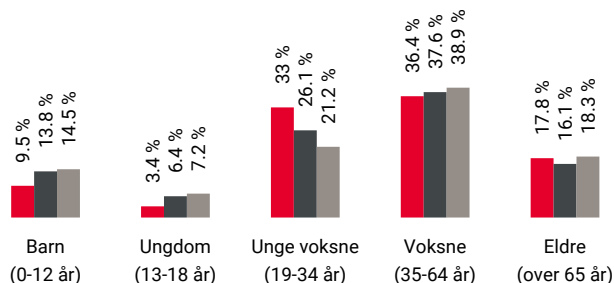
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stølen/Steinkjelleren	895	609
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage (0-...) 85 barn	2 min 0.2 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min 0.7 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	13 min 0.9 km



Dagligvare


Meny Støletorget	2 min
Post i butikk, PostNord	0.1 km
Coop Extra Øvregaten	3 min





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. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

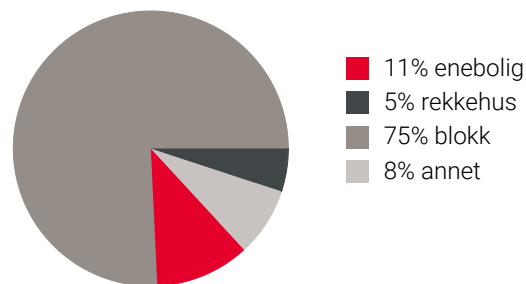
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 82/100

Sport

-  Sverresborg 4 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.3 km
-  Vikinghallen 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  MOVA Sandviken 0 min 
-  Norrønahallen 3 min 

Boligmasse







«Et flott historisk strøk i hjertet av Bergen, og kunne ikke bedt om bedre naboer ;)»

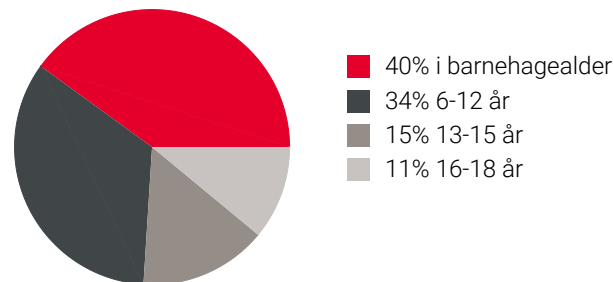
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Kløverhuset 13 min 
-  Sandviken apotek 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

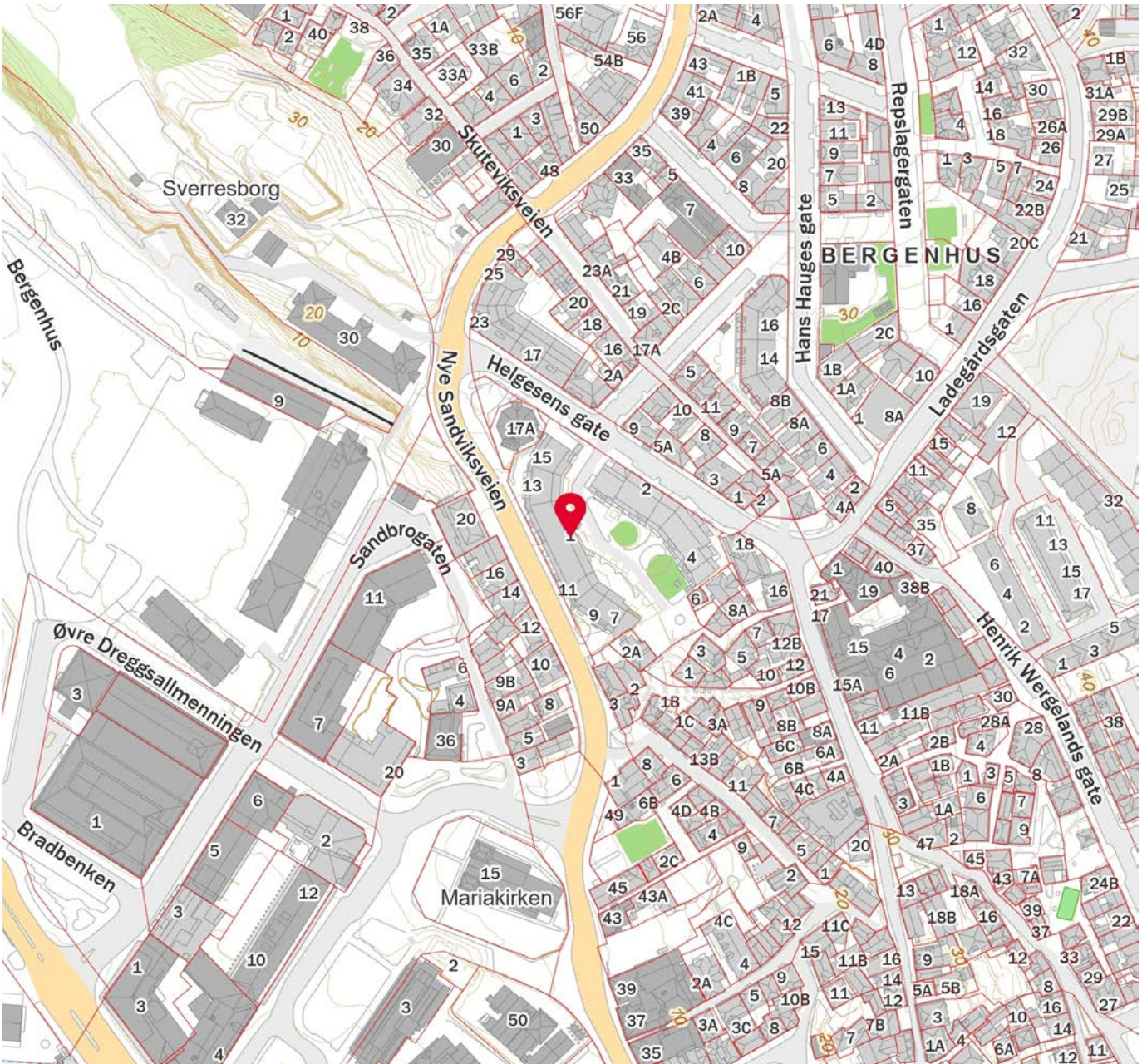
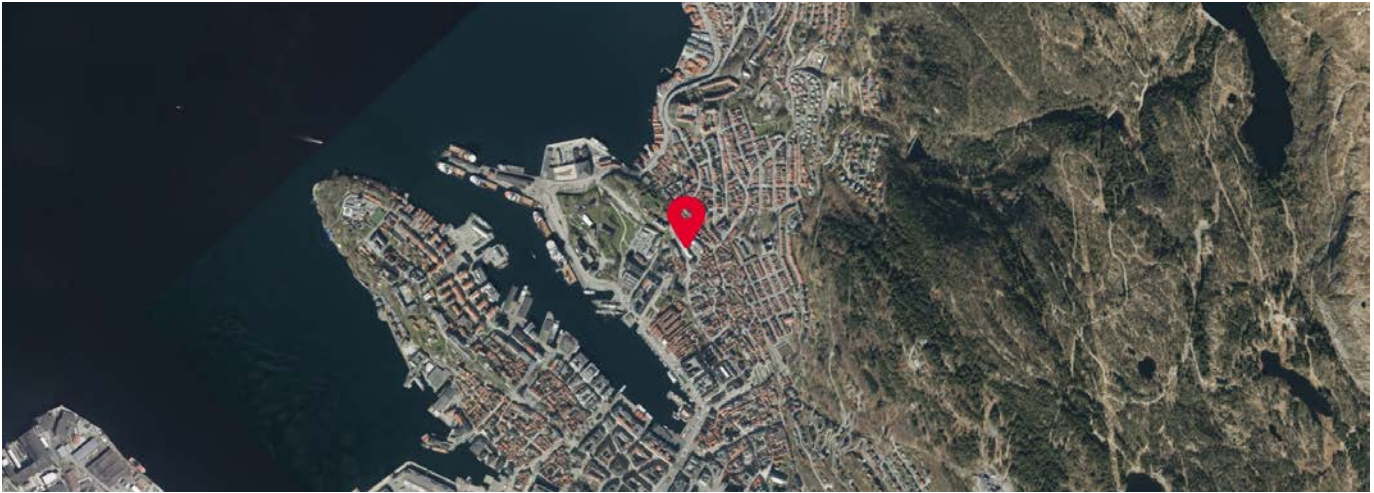



0% 57%

-  Stølen/Steinkjelleren
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

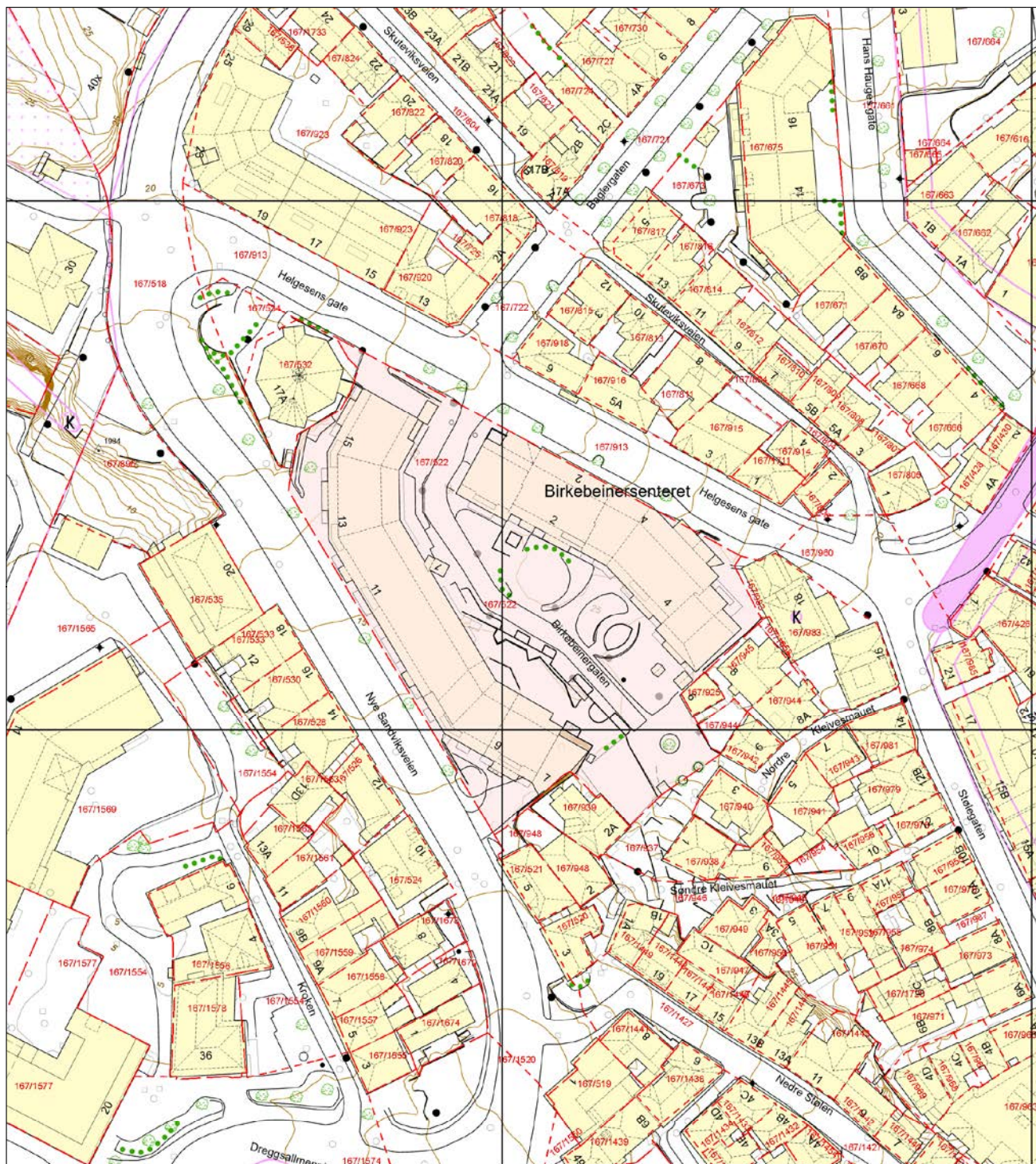
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 06.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/522/0/0

Adresse: <adresse>



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

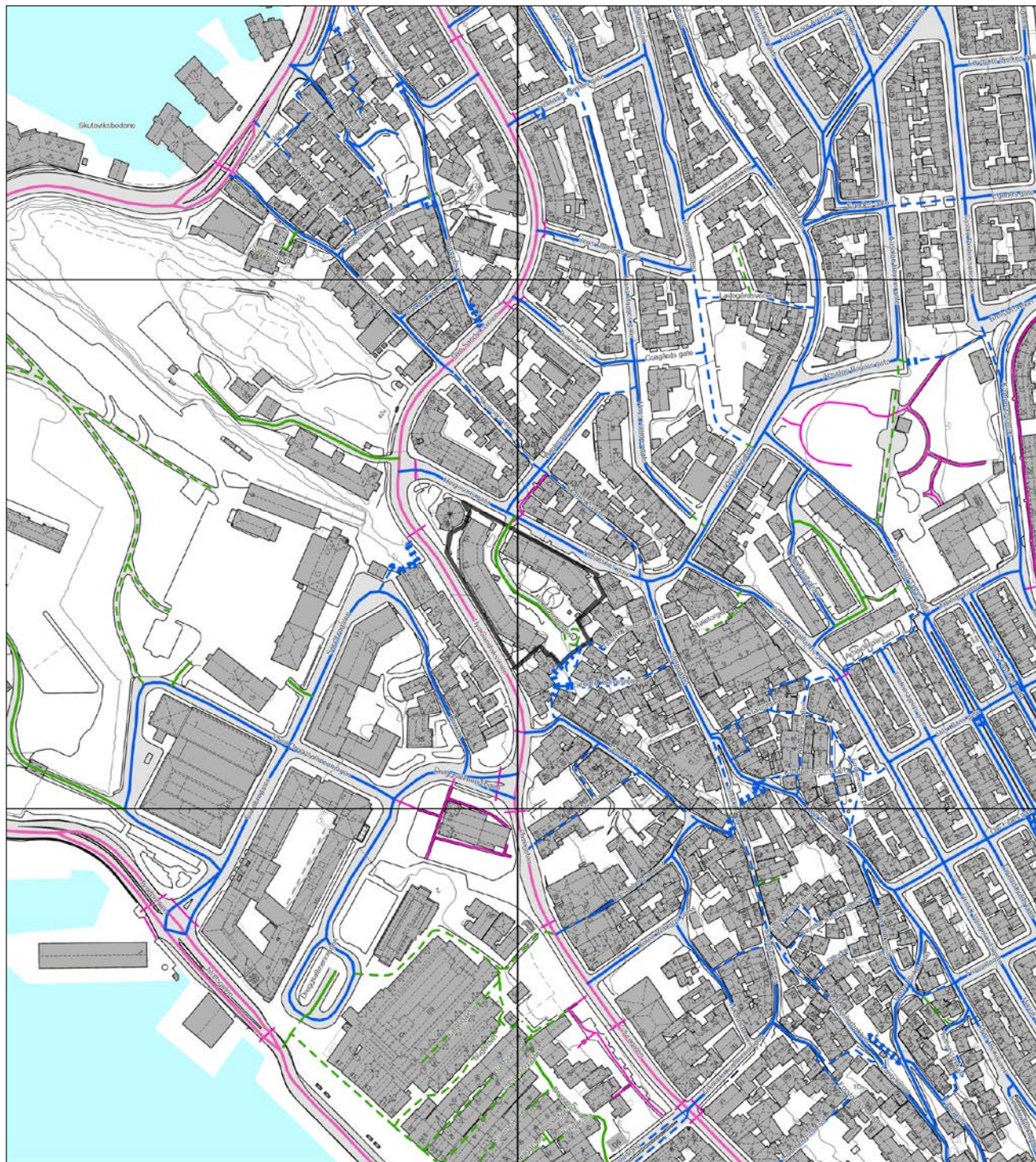


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/522/0/0
Adresse: Birkebeinergaten 1, 5003 BERGEN



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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/522/0/0
Utlistet 06. mars 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 vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261213247	Grunneiendom	0	Ja	4 493,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.10.1983	190710745	97,9 %
65800000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220561	2,1 %
16040000	30	BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.12.2006	199814331	< 0,1 % (92,5 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65800000	2012 - Gate med fortau	2,1 %
16040000	399 - Annet trafikkområde	< 0,1 % (0,7 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65800000	190 - Andre sikringssoner	2,1 %
65800000	730 - Båndlegging kulturminneloven	2,1 %
65800000	570 - Bevaring kulturmiljø	2,1 %
16040000	190 - Andre sikringssoner	< 0,1 % (0,9 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16040000	660 - Bevaringsområder	< 0,1 % (0,9 m²)

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65800000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220561	8,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65800000	2028 - Annen banegrund, tekn. anl.	7,0 %
65800000	2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.	0,9 %
65800000	2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane	0,3 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65800000	730 - Båndlegging kulturminneloven	8,2 %
65800000	190 - Andre sikringssoner	8,2 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65800000	2 - Vilkår, bruk	9,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
16040001	31	BERGENHUS. GNR 167 BNR 1569, SANDBROGATEN 11, DREGGSALLMENNINGEN 20	200711453	05.01.2009
5380101	31	BERGENHUS. HANS HAUGES GATE 1A	190710748	22.10.1987
53800003	31	BERGENHUS. BAGLERGATEN 1-5	190710747	10.11.1987
5380104	31	BERGENHUS. DEL AV SKUTEVIKSVEIEN 23	190710745	02.08.1988

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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	Byfortettingszone	BY1	59,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	40,3 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Middelalder bykjernen	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Øvregaten/Steinkjelleren	8,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	10,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	7,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	14,6 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
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	170 - Friområder	43,2 %
15750000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	35,3 %
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	21,5 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,1 m²)
15750000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	< 0,1 % (0,1 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	0,1 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
10120000	30	BERGENHUS. DREGGEN - BRADBENKEN	3	202412318
62380000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 831 MFL., SKUTEVIKSVEIEN	3	200907154
5810000	30	BERGENHUS. SKUTEVIKEN	3	190001197
5200000	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3	-
71730000	35	Bergenhus, Hovedsykkelrute Christies gate - Sandviken	1	202416959
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753
65360000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 1545 MFL., ØVREGATEN	5	201615850
5200100	30	BERGENHUS. STRØK 37, 38 OG 39, STØLEGATEN 13B, 15 OG 17	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1724	301438797	-	Enebolig	Rammetillatelse	23.01.2025	202416785
167/1745	139318560-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettings tillatelse	07.04.2022	202121389

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

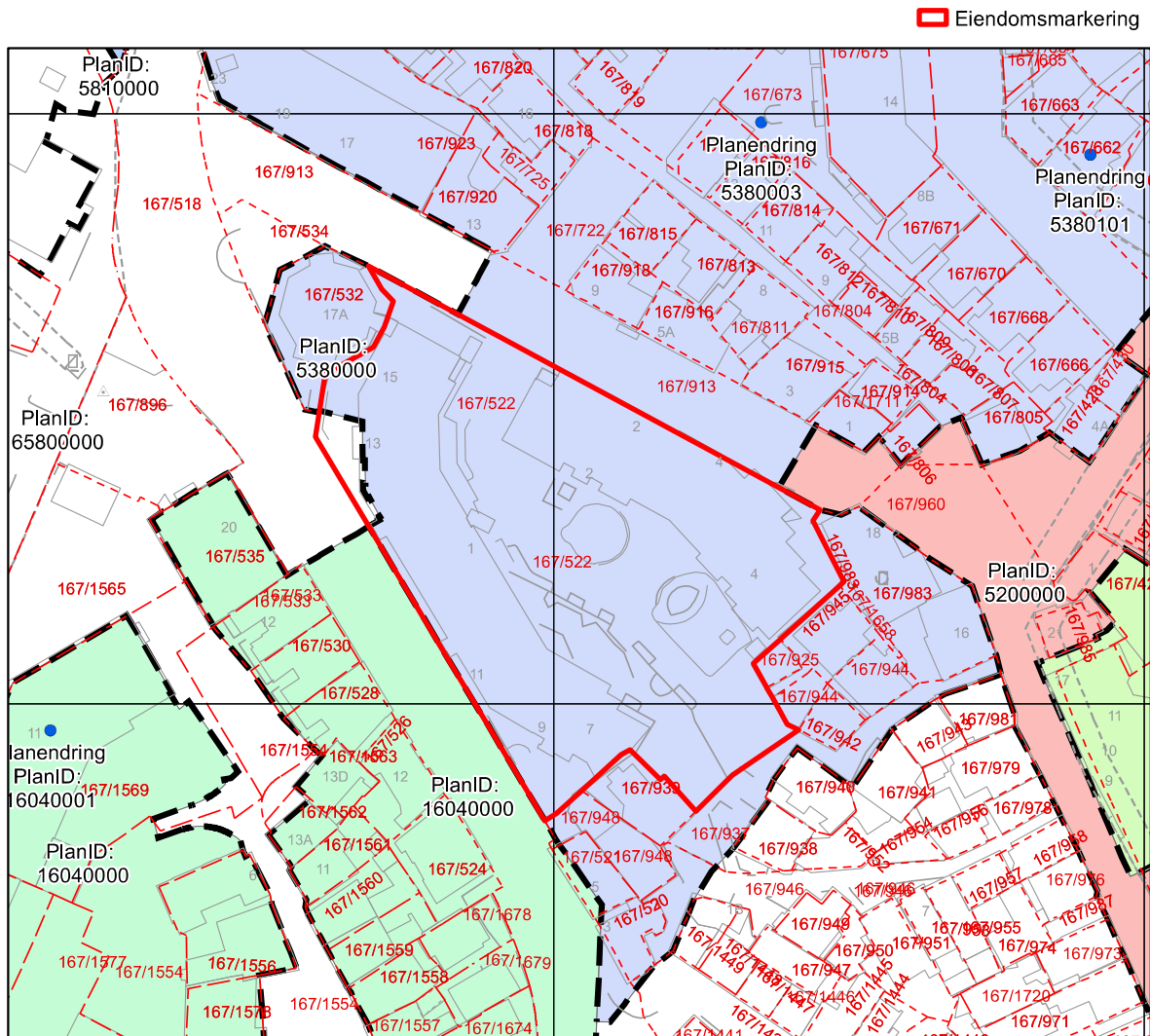
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/522/0/0
Dato: 06.03.2025 Adresse: Birkebeinergaten 1 m.fl.



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, 5200000, 5380000, 65800000





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5380000
 Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
 Plan- og bygningsetaten
 Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/522/0/0
 Dato: 06.03.2025 Adresse: Birkebeinergaten 1 m.fl.

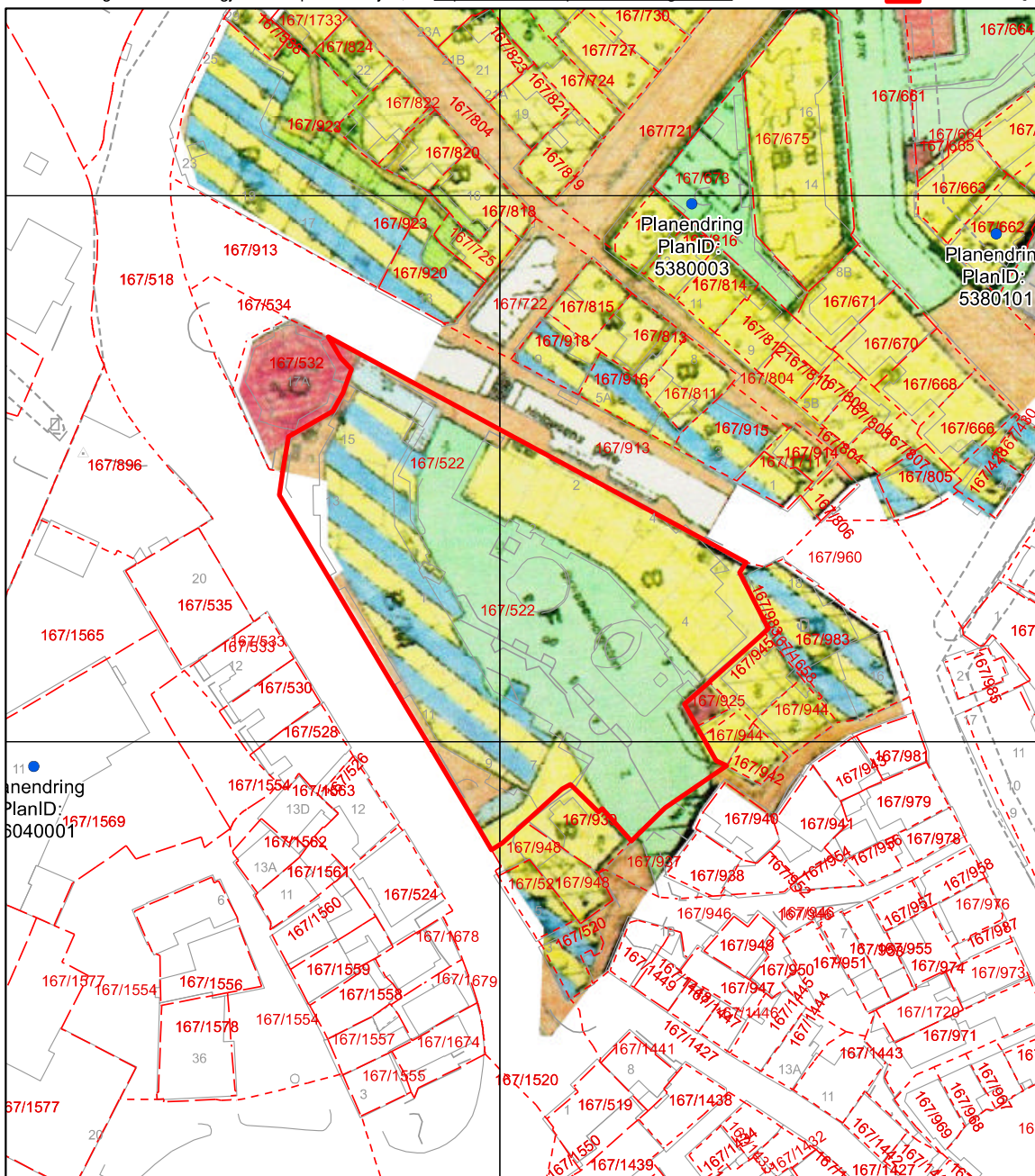


BERGEN
KOMMUNE

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

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

Eiendomsmarkering



REGULERINGSPLAN

BL. 25 REGULERINGSMÅL

BYGGEOMRÅDER

-  boliger
-  forretning, kontor
-  industri
-  offentlig bygning
-  almenninglig formål
-  bolig/forretning

TRAFIKKOMRÅDER

-  kjørevei / parkering
-  gangvei / ferntau

FAREOMRÅDER

-  stop




FRIOMRÅDER

-  park / lekkelåse

SPECIALOMRÅDER

-  bevaringsområde









FELLESOMRÅDER

-  felles lekkeområde
-  felles gjennomgang / renningsvei
-  felles anskaffelse / parkering

FORNYELSEOMRÅDER

15.30.01.00 endringene

STREKSYMBOLER M.V.

-  planens begrensning
-  grense for reg. formål
-  byggegrense
-  ny bygning
-  bygn. som foreslås revet
-  stasjonsfall
-  største tillatte gesimshøyde
-  parkering i underetasje

REGULERINGSENDRINGER

PLAN NR	TITTEL	BYGNRÅD	BYSTYRE
1530.01.00	Nye Sandviksvei 69a-h	09.09.1986	27.10.1986
1530.01.05	Hans Haugestgt. 22 m m.	12.08.1986	
1530.00.03	Bølgertgaten 1-5 m m.	10.11.1987	
1530.01.01	Hans Haugestgt. la	22.10.1987 ^M	
1530.01.02	Reipstagergaten 1-5	24.11.1987	
1530.01.03	Ladegårdsgaten 32 m m.	06.11.1987 ^M	
1530.01.04	Del av Skutvikv. 23 m m.	10.06.1988 ^M	
1530.01.06	Krysset Nye Sandviksv./Heigesensgt	09.06.1988 ^M	

^M Fullmaktesvedtak

REGULERINGSPLAN:

BERGEN SENTRUM-
STØLEN-LADEGÅRDEN-
ROTHAUGEN

SAR. 01/1988. 01. 01. G. 01/1988. 01/1988



KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
AREALPLANAVDELING



Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

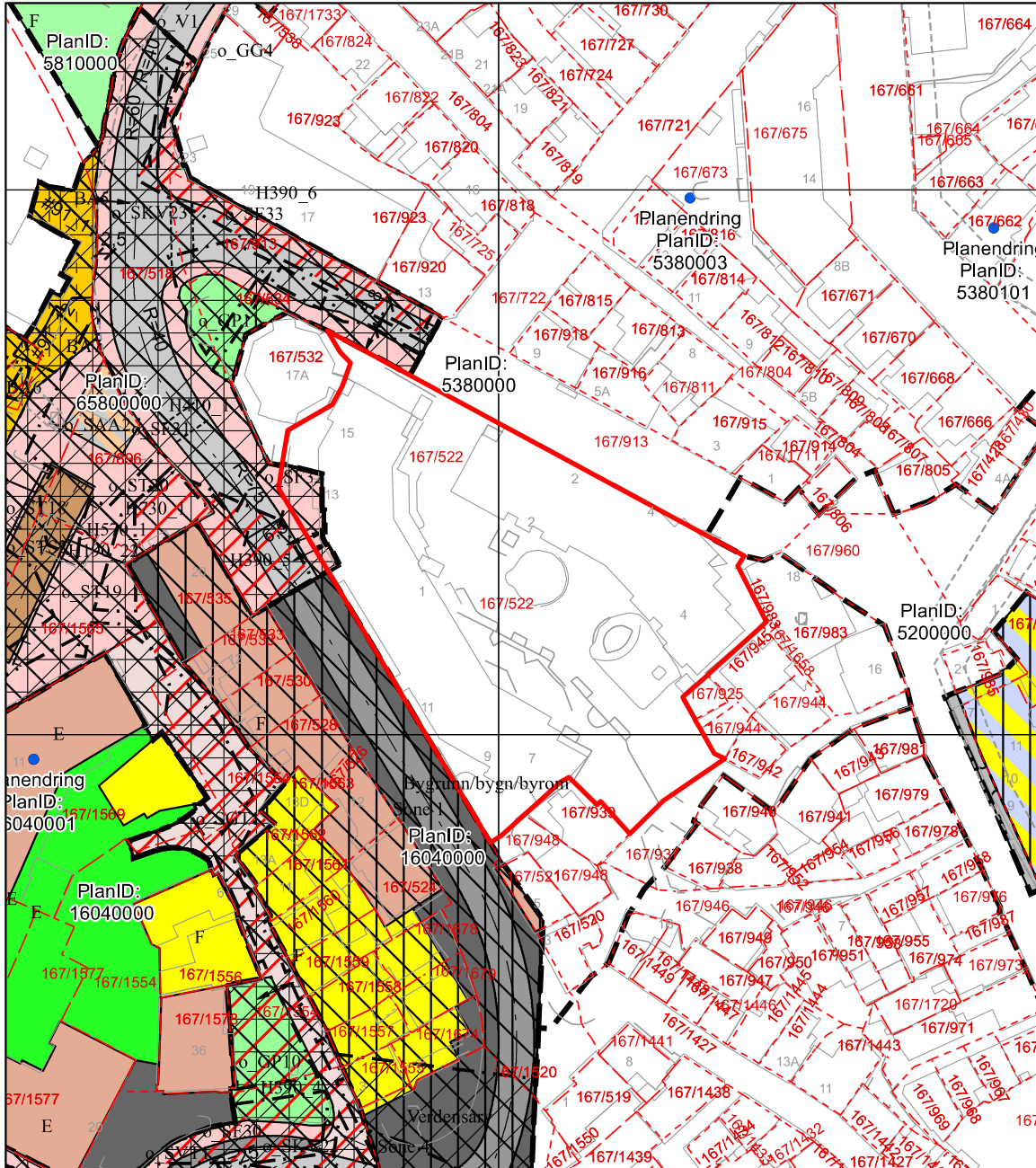
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000
Dato: 06.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 167/522/0/0
Adresse: Birkebeinergaten 1 m.fl.

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

 Planendring	Formålsgrense
Punktmarkeringer	 Reguleringsplan formålsgrense
 1241 - Stenging av avkjørsel	Reguleringsformål §25 eldre PBL
 1242 - Avkjørsel	 Områder for boliger m/tilhørende anlegg
 1253 - Tunnelåpning	 Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål
Juridisklinje	 Annet byggeområde
 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Kjørvevei
 1221 - Regulert senterlinje	 Gangveg
 1222 - Frisiklinje	 Annet trafikkområde
 1226 - Regulert fotgjengerfelt	 Park
 1228 - Regulert støttemur	 Annet friområde
 1259 - Måle- og avstandslinje	 Bolig / Forretning
Midlertidig bygg og anlegg grense	Arealformål PBL §12-5
 Midlertidig bygg og anlegg grense	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
Begrensningsgrense gammel lov	 1001 - Bebyggelse og anlegg
 Reguleringsplan bevaringsgrense	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
Hensynssonegrense	 2011 - Kjørveg
 Reguleringsplan hensynssonegrense	 2012 - Gate med fortau
Begrensningsområde gammel lov	 2013 - Torg
 660 - Bevaringsområder	 2014 - Gatetun
Hensynssoner PBL §12-6	 2016 - Gangveg, -areal, gågate
 Angitthensynsone	 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
 Båndleggingsone	 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
 Faresone	 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål
 Infrastruktursone	Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)
 Sikringsone	 3050 - Park
Plangrense	Forsvaret (Pbl 12-5 nr. 4)
 Reguleringsplanomriss	 4001 - Forsvaret



Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten


Målestokk: 1:1000
Dato: 06.03.2025

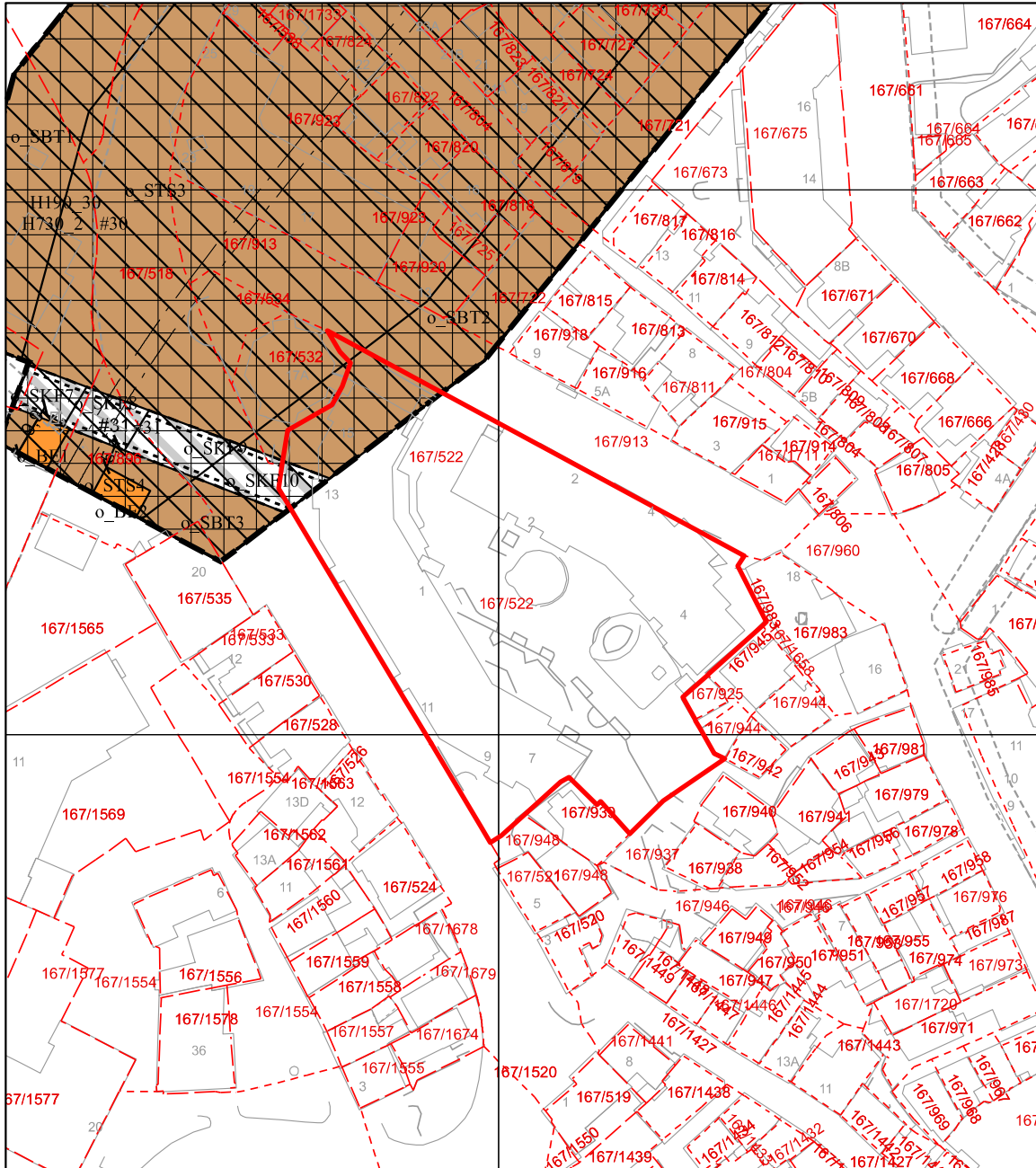
Gnr/Bnr/Fnr: 167/522/0/0
Adresse: Birkebeinergaten 1 m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

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






 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE





-  1221 - Regulert senterlinje
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Avgrensning skriftlig bestemmelse
-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler


Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype





-  BåndleggingSone
-  SikringSone
-  Reguleringsplanomriss
-  Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

-  1510 - Energianlegg

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

-  2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
-  2028 - Annen banegrund, tekn. anl.
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.
-  2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål




BERGEN
KOMMUNE

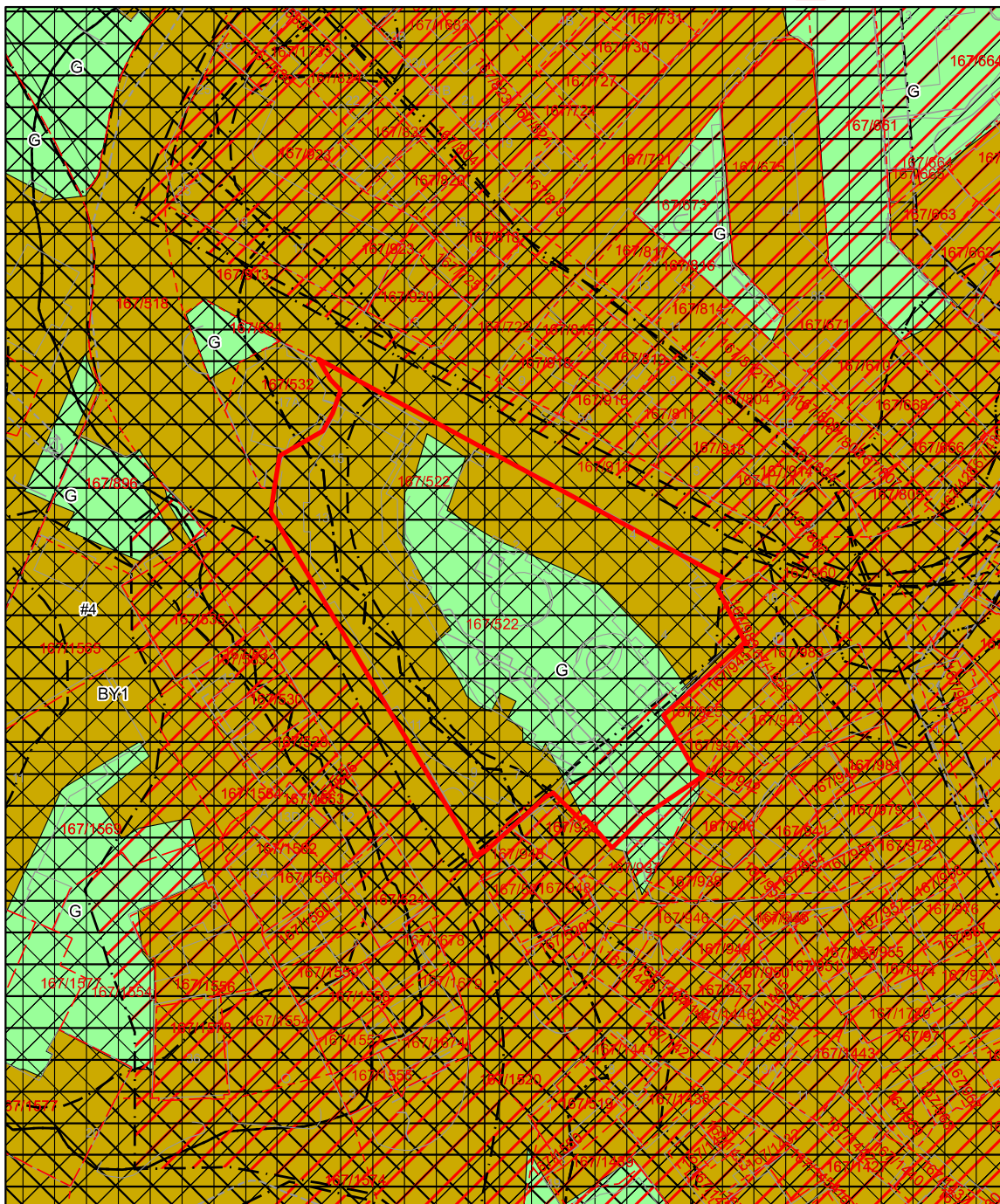
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
 Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
 Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/522/0/0
 Dato: 06.03.2025 Adresse: Birkebeinergaten 1 m.fl.



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

 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn kulturmiljø



Båndleggingsone



Faresone



Infrastruktursone



Støysone gul



Støysone rød

KPA2018 Arealformål



Byfortettingssone



Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

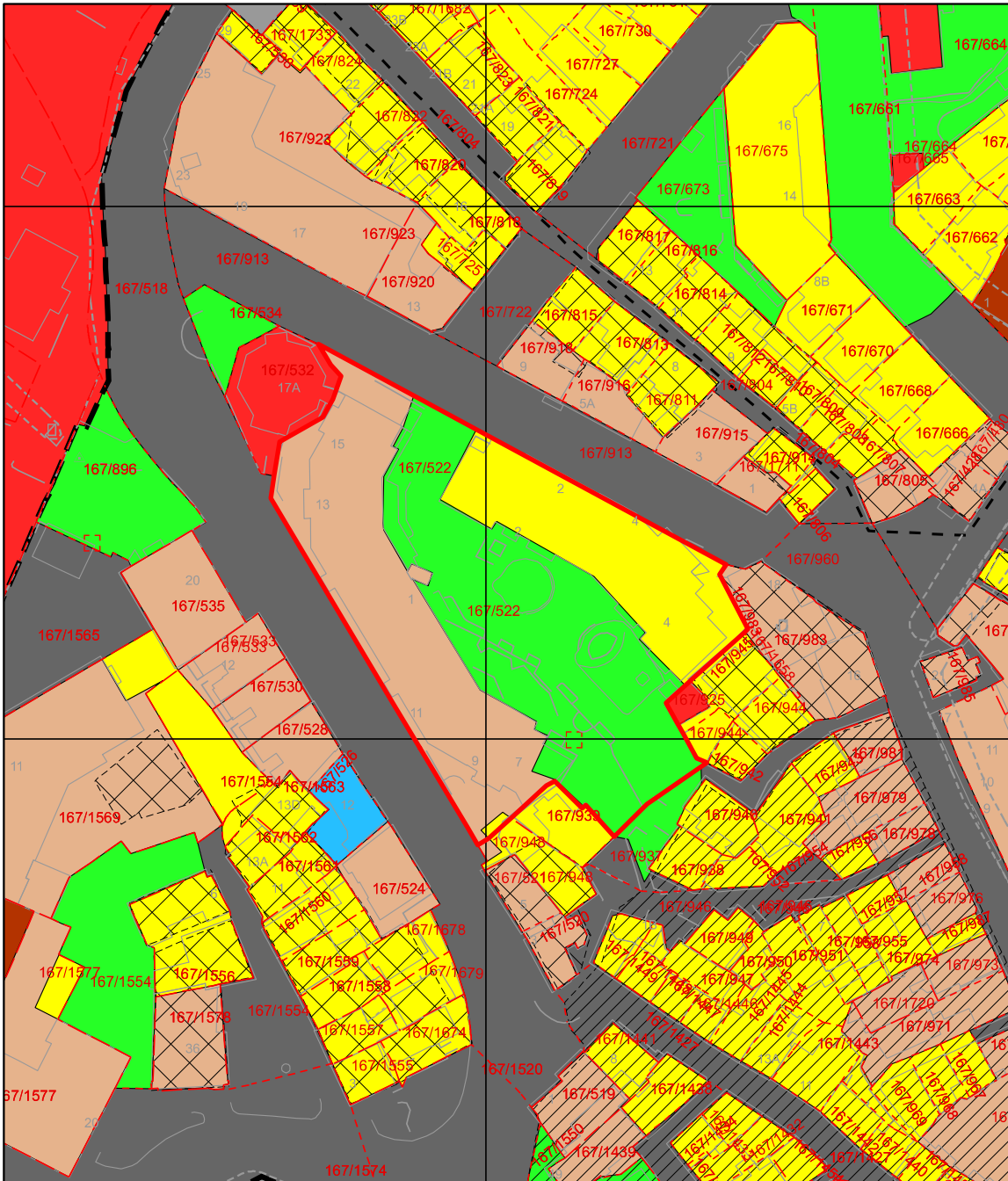
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten Arealplan-ID: 15750000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/522/0/0
Dato: 06.03.2025 Adresse: Birkebeinergaten 1 m.fl.



















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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Vegkryss u/bakken fremtidig	KDP Arealbruk-PBL1985
	Kommunedelplangrense	 Boligområde (N)
	Hovedturveg, nåværende	 Erverv (N)
	Grense for restriksjonsområde	 Offentlig bebyggelse (N)
	Arealformålgrense	 Bygninger, allmennyttig (N)
	Unntatt rettsvirkning	 Friområde (N)
	Andre restriksjoner	 Annet byggeområde (N)
		 Vegareal (N)
		 Fotgjengerstrøk (N)
		 Gang- og sykkelareal (N)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Birkebeinergaten 1
5003 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Roger Glesnes**Oppdragsnummer:****Telefon:** 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre