



aktiv.

Fjellgaten 1, 5003 BERGEN

**Helt unik mulighet på
Skansen! Meget velholdt og pent
oppusset enebolig! Nydelig
uteplass med sol og utsikt!**



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 15 990 000,-
Omkostn.: Kr 401 100,-
Total ink omk.: Kr 16 391 100,-
Selger: Alexander Rongved

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1699
BRA-i/BRA Total 132/135 kvm
Tomtstr.: 205.9 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 167, bnr. 1360
Oppdragsnr.: 1503250299

Velkommen inn!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Fjellgaten 1! En historisk og karakteristisk enebolig med en sjelden beliggenhet i høyden over Bryggen. Her får du en helt unik kombinasjon av fantastisk utsikt, rolig og tilbaketrukket atmosfære – samtidig som du bor med gangavstand til sentrum, Bryggen, kaféer, dagligvare og byens kollektivtilbud. Dette er med andre ord en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

- Litt om kvaliteter:
- Enebolig over to plan + kjeller og loft
 - Meget populær og sjelden beliggenhet
 - Fantastisk utsikt ut over byen
 - Stor uteplass med plass til hele besøket
 - Rikelig med naturlig lys
 - Kort vei til alt
 - Gangavstand til fjell og natur

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen44

Tilstandsrapport58

Egenerklæring78

Nabolagsprofil.....83

Forbrukerinformasjon 127

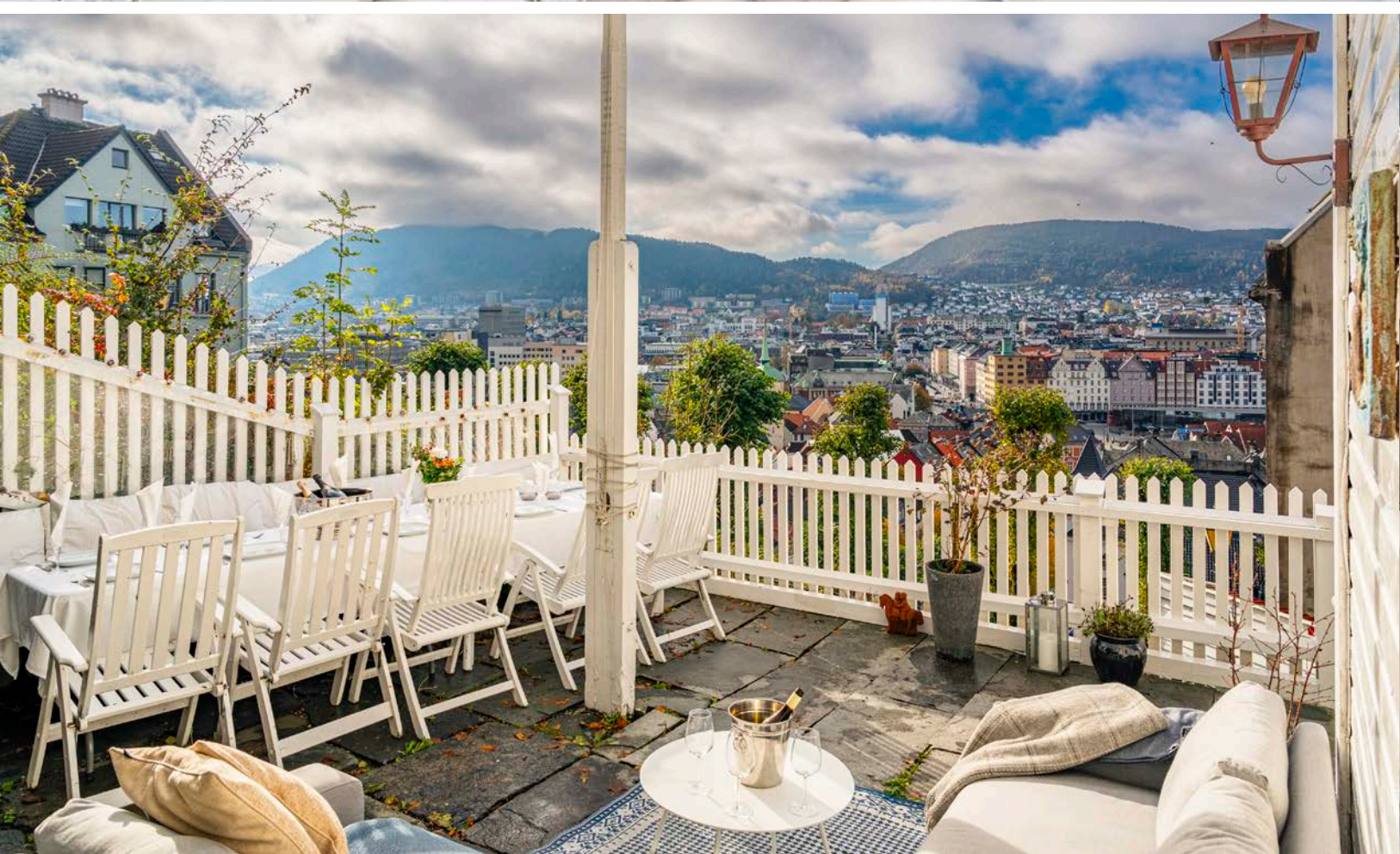
Budskjema 128



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



En historisk og karakteristisk enebolig
fra 1699 med en sjelden beliggenhet i
høyden over Bryggen.



Planløsning

1. etasje



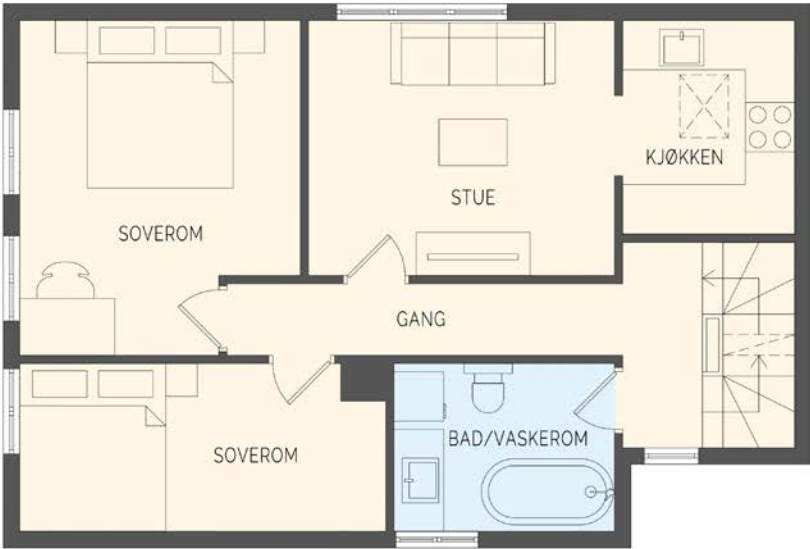
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Foto: Finn C. Wamner
WILHELMSEN | BOLIGFOTO

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

Planløsning

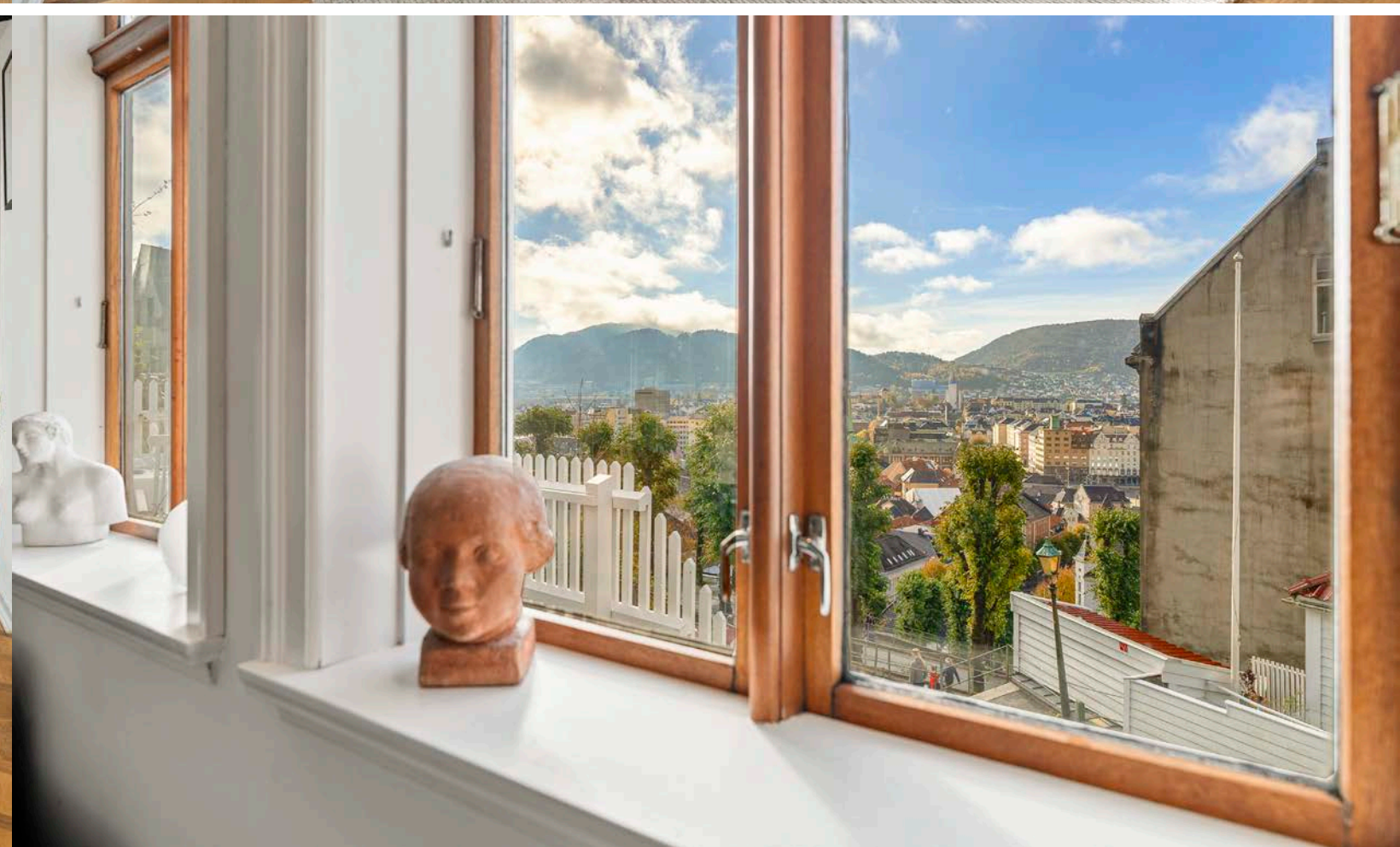
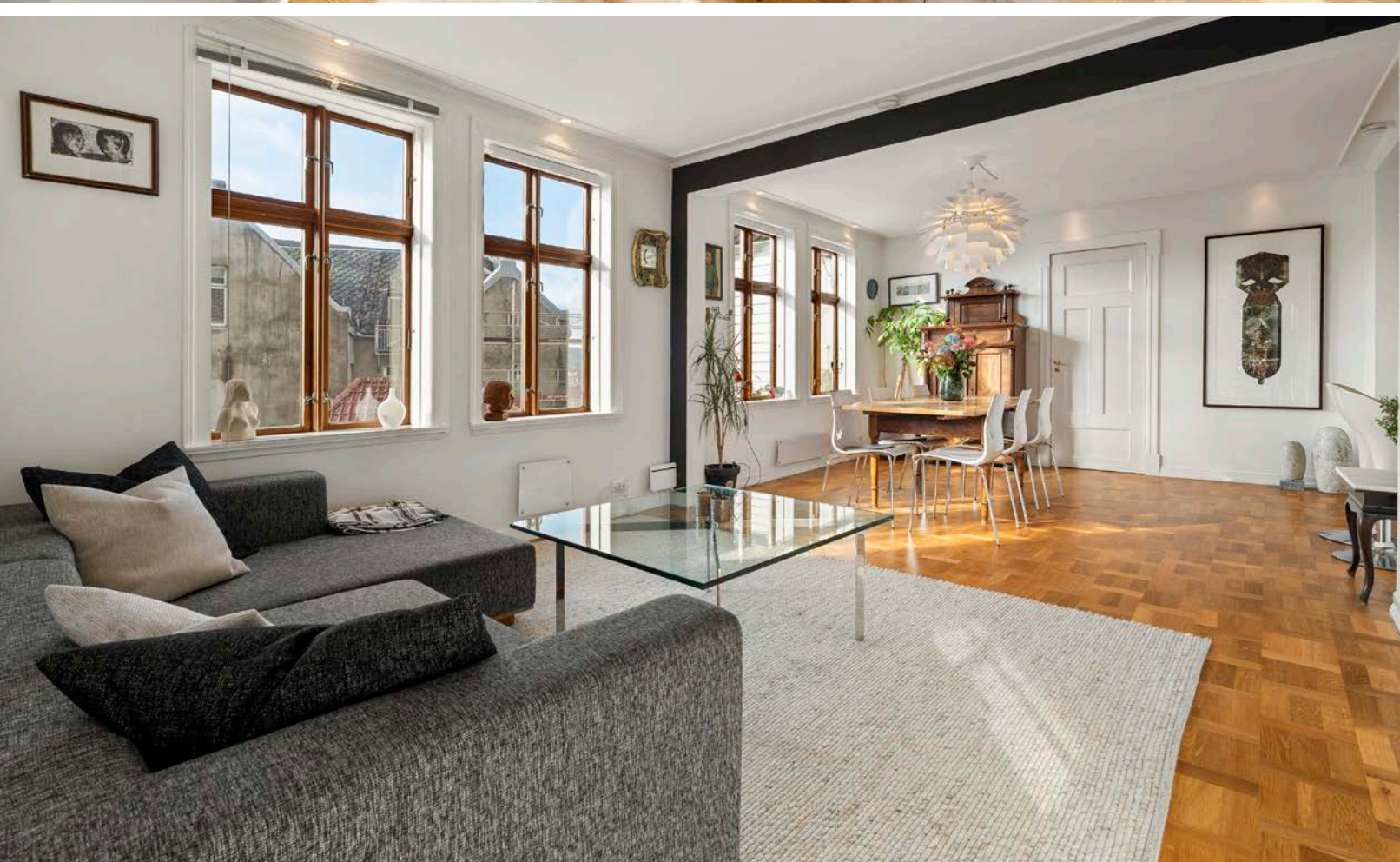
2. etasje

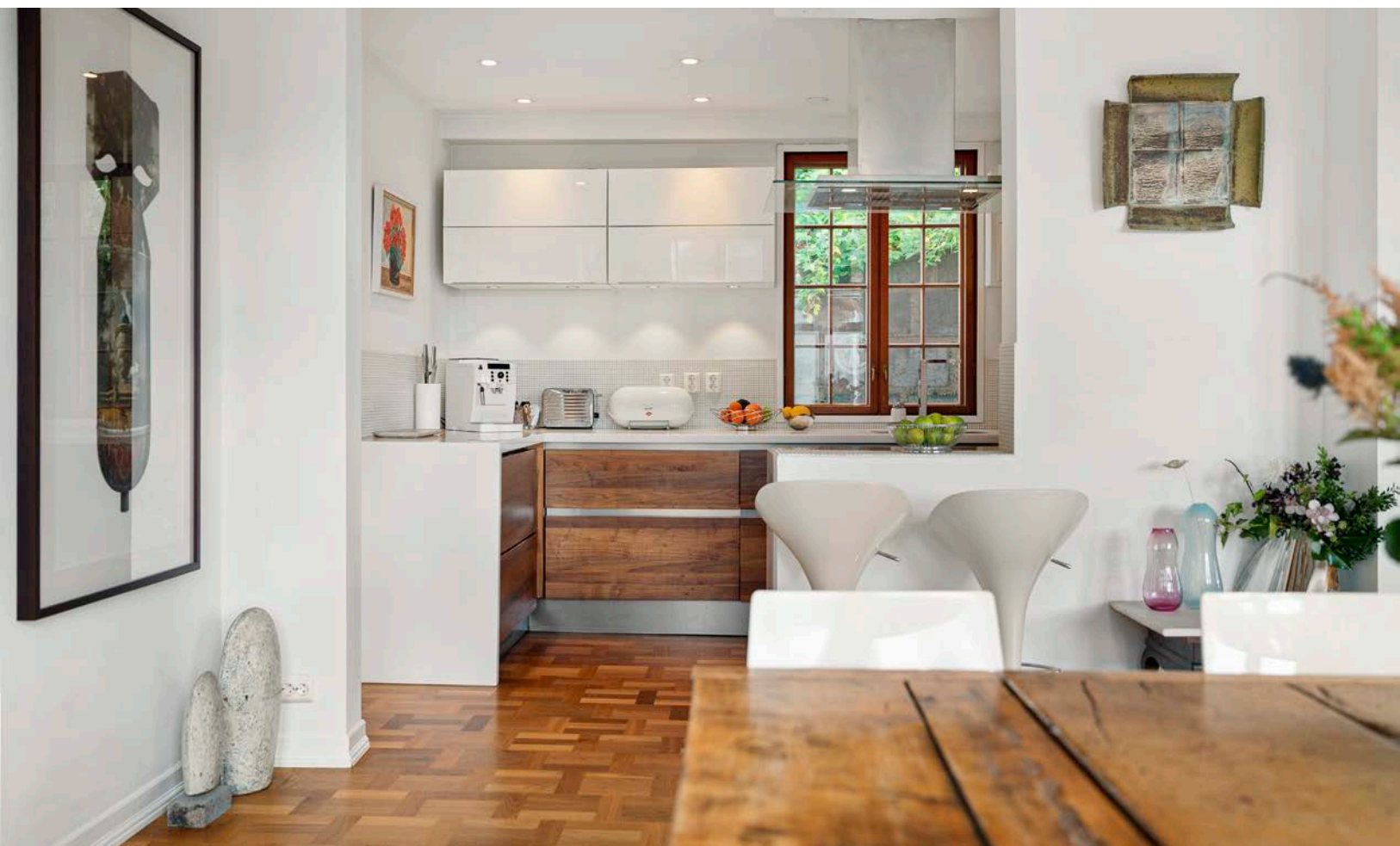


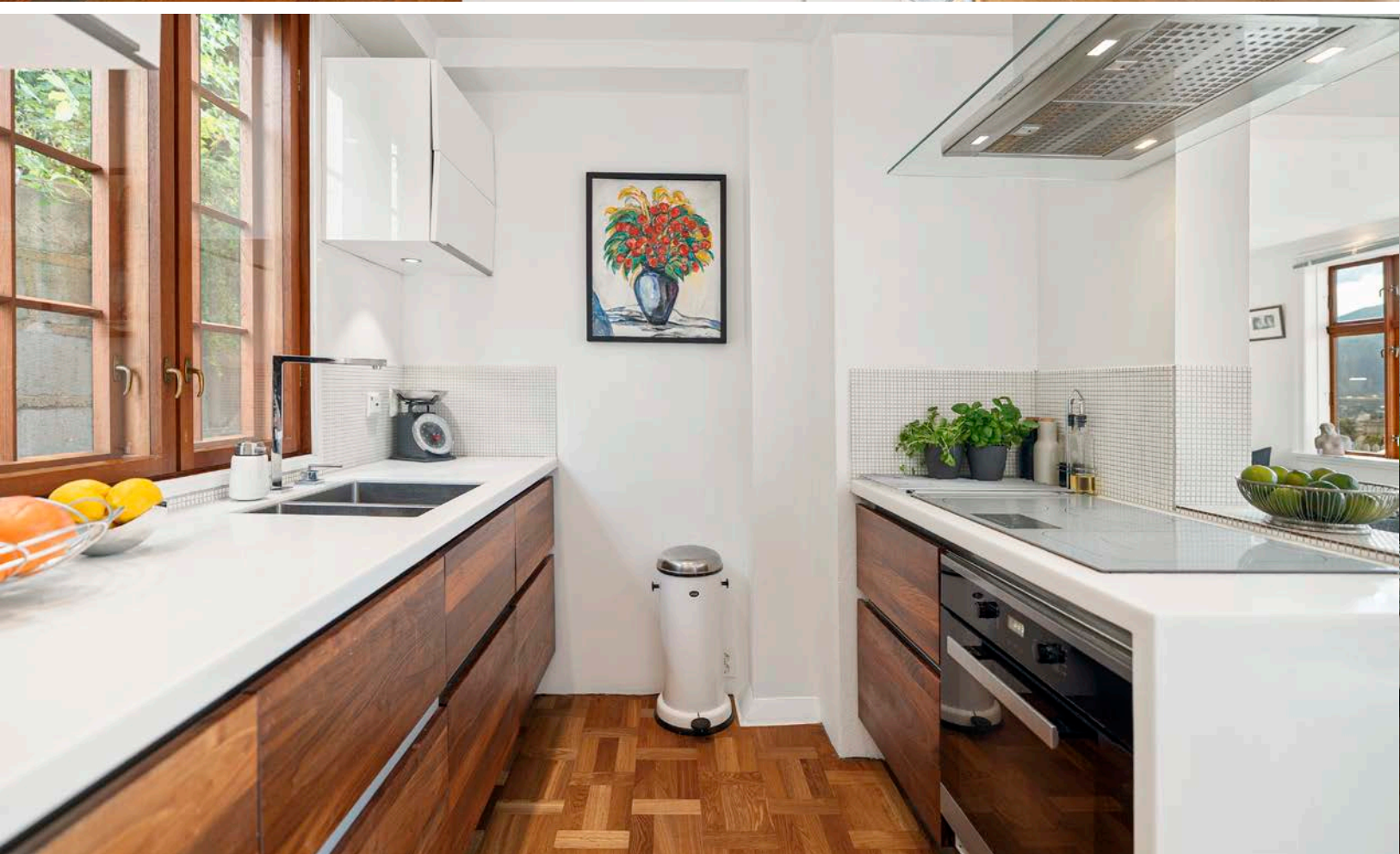
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Foto: Finn C. Wamner
WILHELMSEN | BOLIGFOTO

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



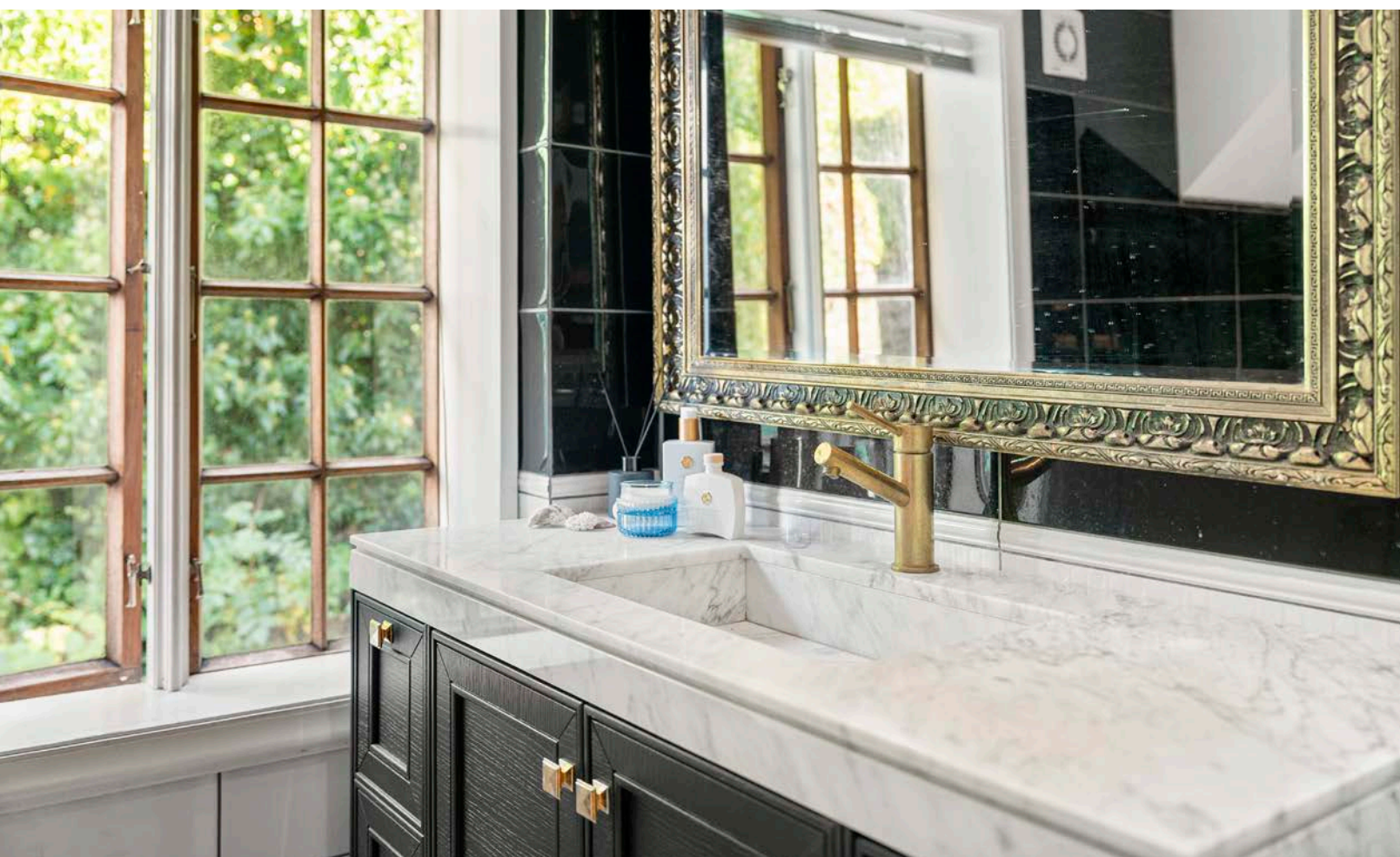












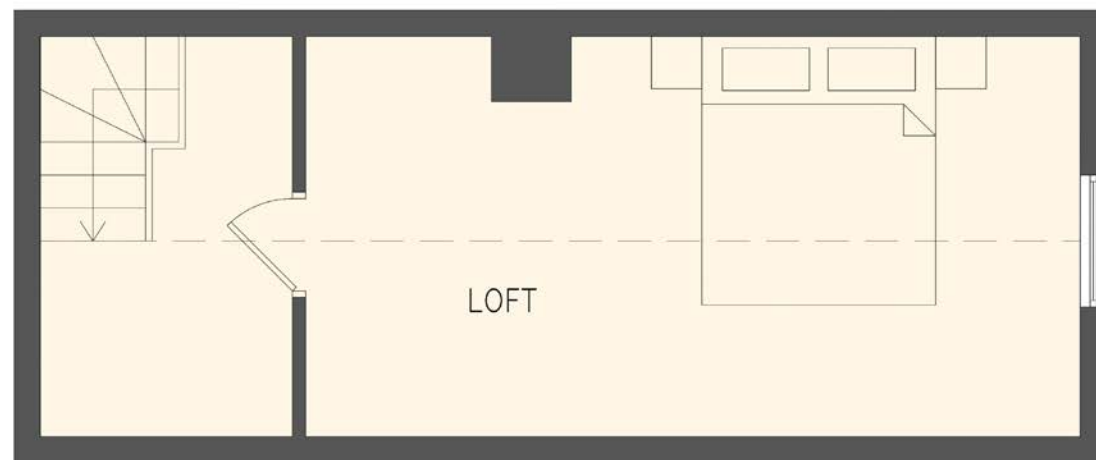


Foto: Finn C. Wamner

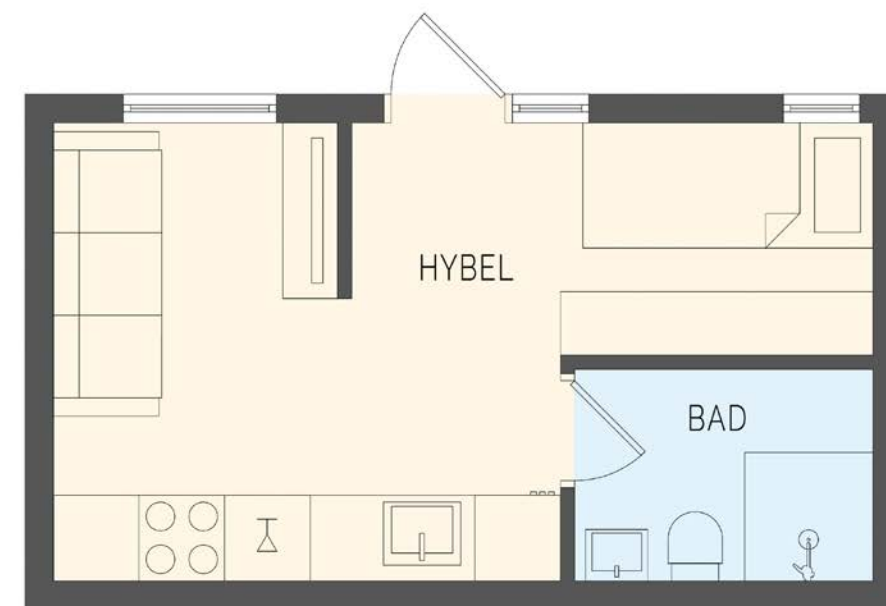
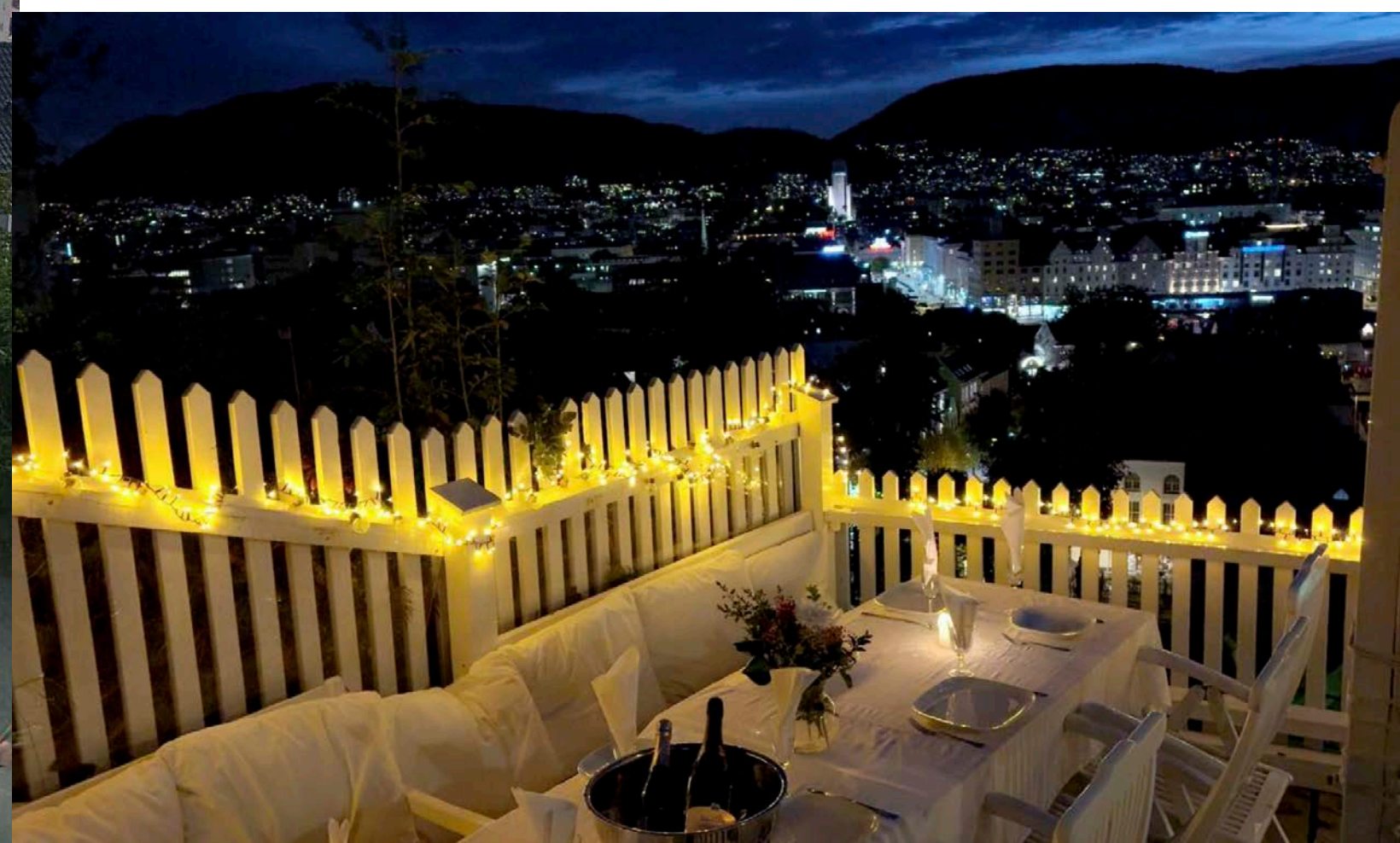


Foto: Finn C. Wamner

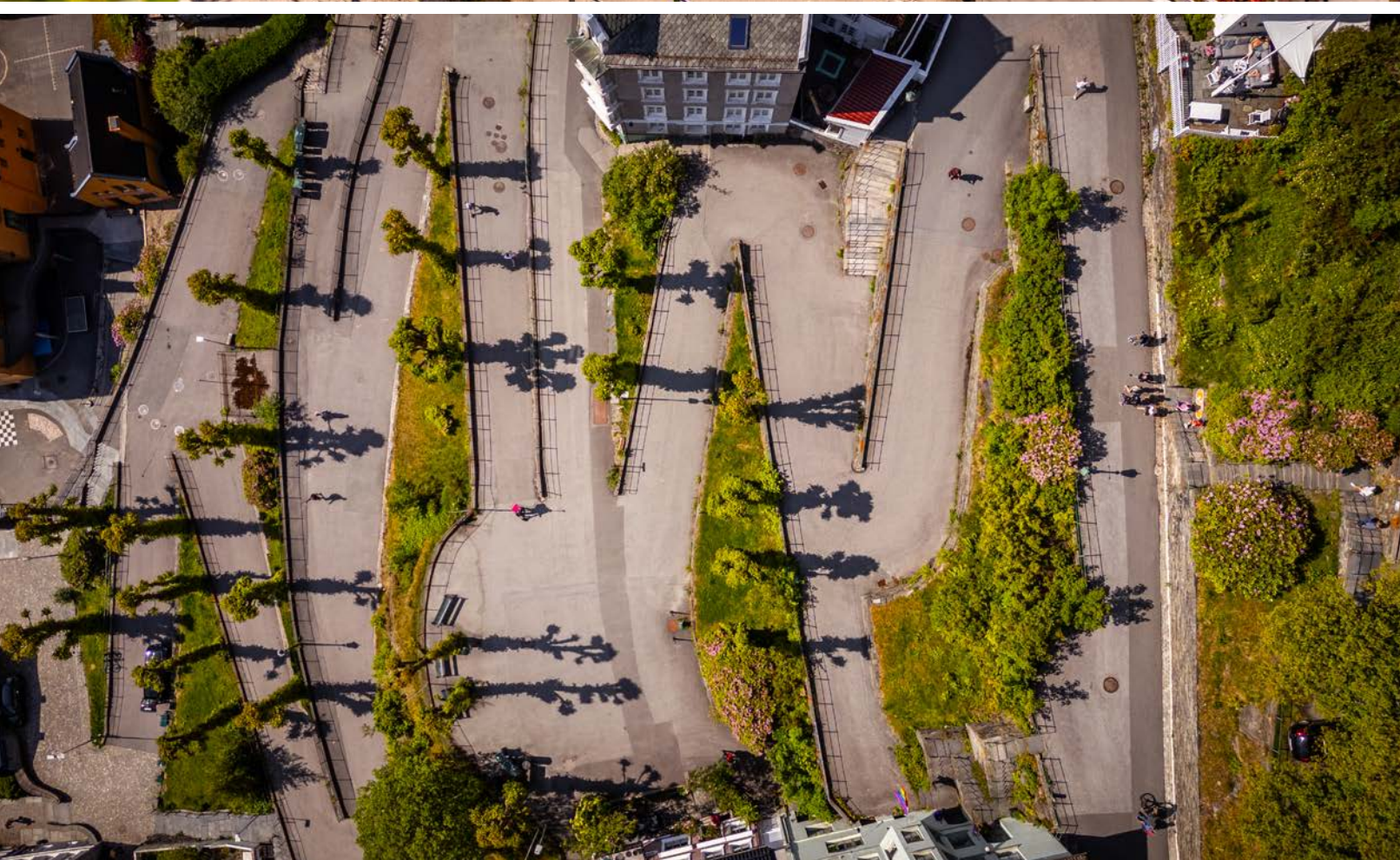




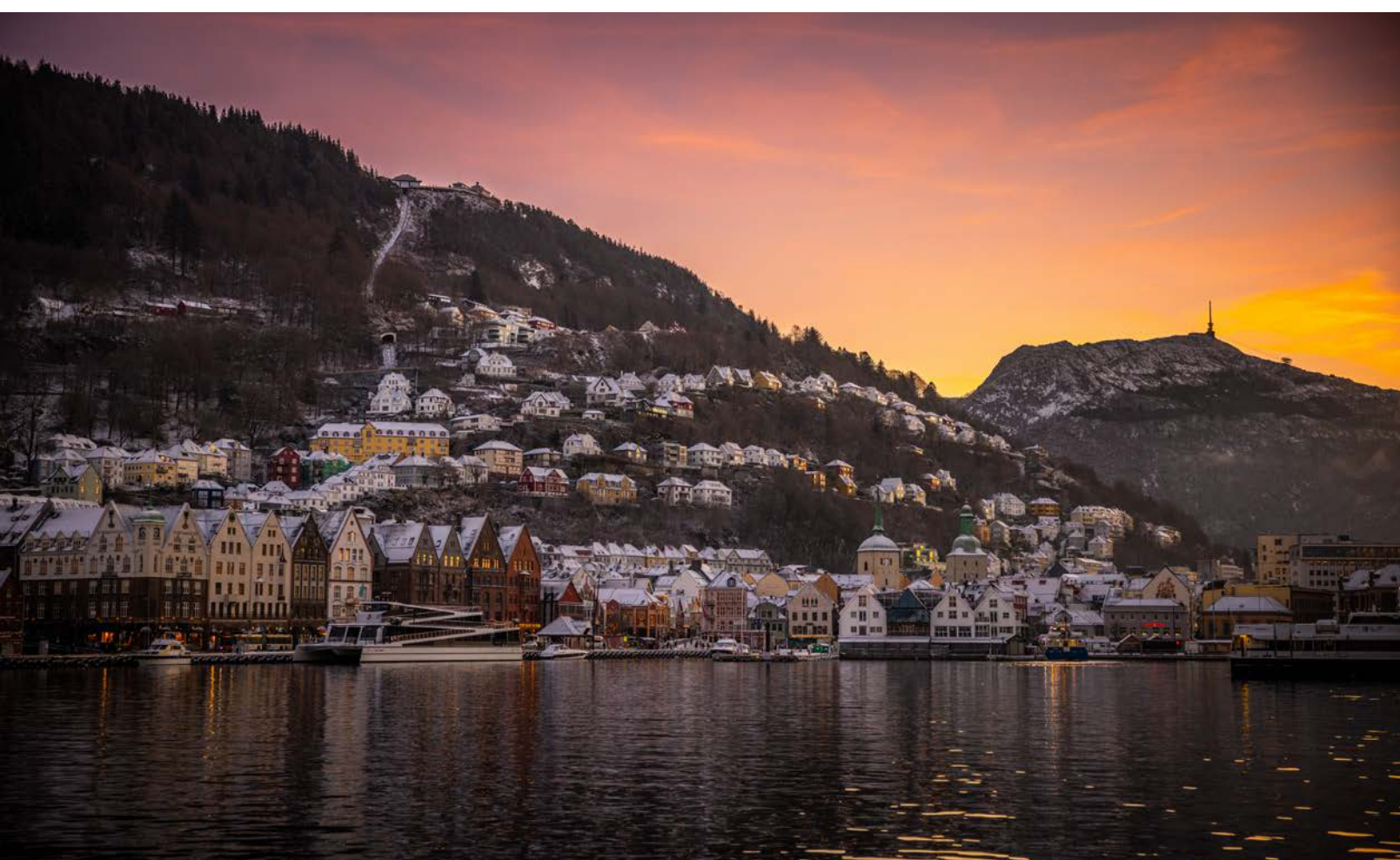














Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 132 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 135 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 16 m² Kjeller: Entre/stue/kjøkken: 13,2m²,

Bad: 2,2m²1. etasje

BRA-i: 58 m² 1.etasje: Entre: 5,5m², Bad: 1,8m², Stue:

27,5m², Kjøkken: 7,7m², bibliotek/tv-stue/kabinett:

10,2m², Gang med trapp: 1,4m²

BRA-e: 3 m² Ekstern bod: 2,6m²

2. etasje

BRA-i: 58 m² 2.etasje: Gang med trapp: 10,1m², Bad:

6,6m², Stue: 10,2m², Kjøkken: 5,1m², Soverom 1:

9,4m², Soverom 2: 14,1m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Loft: Gulvareal med lav takhøyde og derfor ikke

målbart: 35m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser og angis i

avrundet m². Det er bruken av rommene på

befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom,

rommene kan likevel være i strid med teknisk

forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

205.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er er opparbeidet med trapper, åpent

uteområde platting med heller og beplantning.

Beliggenhet

Denne unike eneboligen har en sjelden og idyllisk

beliggenhet rett over Fløybanen – midt i hjertet av

Bergen, med hele byen for dine føtter. Her bor du i et

av Bergens mest ettertraktede og sjarmerende

områder, omgitt av brosteinsbelagte gater,

historiske trehus og grønne omgivelser.

Fra hagen og eiendommen har du en fantastisk

utsikt over Bergen sentrum og de omkringliggende

fjellene – et skue som endrer seg med årstidene, og

som gir en helt spesiell atmosfære både tidlig

morgen og sene sommerkvelder. Den frodige hagen

er et sjeldent funn midt i byen – perfekt for

morgenkaffen i solen, små hageprosjekter eller

sosiale sammenkomster med venner og familie.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av flotte

turmuligheter. Fløyen ligger bokstavelig talt rett

utenfor døren, og inviterer til alt fra rolige

spaserturer til mer sporty økter – sommer som

vinter. Om vinteren kan du spenne på deg skiene og

nyte flotte, preparerte løyper fra toppen, og for de

mer lekne er akebakken ned fra Fløyen en klassiker.

Etter turen kan du avslutte dagen med en kopp

kakao hjemme i Fjellgaten 1, med byens beste utsikt

som selskap.

Foretrekker du å trene innendørs, har du flere

treningssentre i nærområdet, blant annet

Norrønahallen, MOVA i Sandviken og Sats.

Skansedammen ligger bare noen få minutters

gange unna – et populært og idyllisk sted hele året,

enten du vil ta deg en pause i solen eller gå på

skøyter om vinteren.

Her bor du også med gangavstand til alt du trenger i

hverdagen. I nærområdet finner du

dagligvarebutikker, apotek, kaféer, bakerier og

restauranter. For en rask matbit finner du et godt

utvalg i sentrum – som du når på kun få minutters

spasertur.

For barnefamilier er det kort vei til både barnehager

og skoler, og for studenter er beliggenheten god,

med enkel tilgang via kollektiv transport til NLA

Høgskolen, Norges Handelshøyskole (NHH),

Universitetet i Bergen, Høgskulen på Vestlandet

(HVL) og Handelshøyskolen BI.

På få minutter er du nede i bykjernen – med alt av

shopping, kultur, restauranter og uteliv. Kjøpesentre

som Galleriet, Sundt, Xhibition og Bergen Storsenter

ligger lett tilgjengelig, og både kino, teater og

Fløybanen er bare en kort rusletur unna.

Dette er en bolig som kombinerer den sjeldne

følelsen av ro, utsikt og natur – midt i byen. En helt

spesiell plass som må oppleves!

Adkomst

På Finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å

trykke på kartet får du enkelt tilgang til en

spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen.

Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med

visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består av tilsvarende bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

- Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)

- Krohnengen skole (1-7 kl.)

- St Paul skole (1-10 kl.)

- Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)

- Rothaugen skole (8-10 kl.)

- Bergen katedralskole

- Danielsen videregående skole

Barnehager i nærheten:

- Bergens Barneasyl (1-5 år)

- Kidsa Ladegården Friluftsbarnehage (0-5 år)

- Marken barnehage (1-5 år)

- Fløyfjellet naturbarnehage (2-6 år)

Fløyfjellet naturbarnehage tilbyr henting og levering

ved Fløybanen, et attraktivt tilbud som gir

barnefamilier muligheten til å bo sentralt samtidig

ha tilgang på en friluftsbarnehagesom.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune

for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det er flott kollektivtilbud i nærheten, fra Torget kan

du reise med buss i alle retninger. Ønsker du å reise

med bybane, kan du hoppe på fra stoppet Byparken i

sentrum og komme deg helt til både Lagunen

Storsenter og Bergen Lufthavn uten problemer.

Bygningssakkyndig

Ole - Henrik Berg

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Boligen har grunnmur i naturstein og murkonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjoner (tømmervegger) fra byggeår, kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjon med yttertekking av skifer. Taket er ikke besiktiget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Eier har tatt membran/Flislegging av bad.
Arbeid utført av: Frøland & Noss

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: Alt av rør/Sluk ble byttet nytt av Troland VVS.

Er arbeidet byggemeldt? Svar: Ja
Beskrivelse: Alt rørarbeid er byggemeldt og har samvsvarserklæring og dokumentasjon på montering og produkter.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Alt av rør er byttet ut.
Arbeid utført av: Geir Troland VVS

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: Byttet 3 sikringskap og det elektriske i huset over periode på ca.2,5år
Arbeid utført av: Frøland & Noss Elektro

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Byttet vinduer 2.etg og loft
Arbeid utført av: Jobwin Ole Moberg

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Svar: Ja
Beskrivelse: Kjellerleilighet

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Loftsrom isolert og platet for eget bruk.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller privateavtaler)? Svar: Ja
Beskrivelse: Det er bygget 2.5kvm utebod for redskap med samtykke fra nabo. Terrassedør er ikke søkt om. Bg.Kommune har bygget støttemur i hagen.

Innhold

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

En historisk og karakteristisk enebolig en sjelden beliggenhet i høyden over Bryggen. Her får du en helt unik kombinasjon av fantastisk utsikt, rolig og tilbaketrukket atmosfære – samtidig som du bor med gangavstand til sentrum, Bryggen, kaféer, dagligvare og byens kollektivtilbud.

Boligen er oppført i trekonstruksjon med natursteinsgrunnmur, liggende trekledning og skifertak. Eiendommen har gjennomgått enkelte oppgraderinger, blant annet er øvre del av taket omtekket med ny duk, lekter og feder (2022), samt takrenner på baksiden (2025). Det er også installert varmepumpe samt varmemefolie i deler av boligen. Eiendommen har en tomt på 206 m² som er pent opparbeidet med trapper, beplantning og uteplass. Den store terrassen på ca. 30 m² har utsikt over hele Bergen sentrum og gode solforhold, og kan enkelt møbleres med flere sittegrupper og parasoll.

Fra entréen i 1. etasje er det adkomst til kjøkken, stue med flott utsikt, et rom innredet som soverom og bad. Stuen har store vindusflater og utgang til den solrike terrassen. Kjøkkenet i denne etasjen har håndlagde fronter i valnøtt fra Mobalpa, corian benkeplate og fliser på vegg, og er utstyrt med platetopp og komfyr fra Miele, ventilator, underlimt vask, integrert skuffekjøleskap i matchende valnøttutførelse, oppvaskmaskin og lekkasjesikring. Det er også gulvvarme i kjøkken, gang og bad i denne etasjen.

I 2. etasje finner man gang med trapp, to soverom, stue, kjøkken og bad. Denne etasjen har en lys og luftig atmosfære med store vinduer og vidstrakt utsikt. Kjøkkenet er fra 2021 (Epoq) og har profilerte fronter, laminat benkeplate, platetopp med komfyrvakt, ventilator, varmtvannsbereder, vask,

oppvaskmaskin, kjøleskap og lekkasjesikring. Det er gulvvarme i hele etasjen med unntak av kjøkken og gang. Badet er helfliset, med varmekabler og innredning med servant, badekar/dusj og vegghengt toalett.

Alle vinduer på loft og i 2. etasje (med unntak av to i gang og bad) ble skiftet ut til malte, dobbeltisolerte vinduer fra Frekhaugvinduet. I tillegg ble det byttet ut til nye takvinduer, noe som gir et luftig og gjennomgående godt lysinnslipp.

Underetasjen er innredet som en utleiedel/hybeldel (ikke godkjent) med egen inngang, entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, varmekabler i gulv samt bad med dusjhjørne. Kjøkkenet er fra 2020 (Epoq) og utstyrt med vask, platetopp med komfyrvakt, stekeovn, kjøleskap, lite frysenskap og oppvaskmaskin. Det gjøres oppmerksom på at innredning av hybel ikke er godkjent og arealet er for øvrig betegnet som matbod, vedbod og vaskehus.

Boligen har totalt tre bad, hvor alle er flislagt og utstyrt med varmekabler.

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og fliser på gulv, slette og malte vegger og himlinger, samt fliser på badene. Vinduer og dører er i varierende alder – flere av vinduene ble byttet i 2022, og øvrige er eldre. Det er varmepumpe i 1. etasje og sikringsskap i entré i 1. etasje, kjeller og loft. Det elektriske anlegget ble oppgradert fra 2015, og det er automatsikringer i sikringsskapene.

Loftet er innredet og har ca. 35 m² gulvareal (ikke målbart grunnet lav takhøyde) og gir gode muligheter for oppbevaring eller hobbyrom.

Dette er en eiendom med en helt spesiell sjarm, historisk karakter og et stort potensial. Den kombinerer sjeldent god beliggenhet, storslått utsikt og bynærhet – en unik anledning for deg som ønsker et hjem med særpreg midt i hjertet av Bergen.

Standard

Gulv: Det er parkett. Det er fliser i kjeller, entre og på bad.
Vegger: Det er malte og slette flater. Fliser på badene.
Himling: Det er malte og slette flater.

Det er registrert knirk og skjevheter i gulv flere steder. Dette vurderes som normalt i forhold til alder på etasjeskiller.

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

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.

Forhold som har fått TG2:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
TG2 vurderes med bakgrunn i alder på drenering.

- Krypekjeller
TG2 vurderes med bakgrunn i blindkjeller/krypkjeller som ikke er tilgjengelig.

- Yttervegger
TG2 vurderes med bakgrunn i manglende lufting bak kledning.

- Vinduer og ytterdører
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

- Balkonger, verandaer og lignende
TG2 vurderes med bakgrunn i skjevheter.

- Bad underetasje Overflate gulv
TG2 vurderes med bakgrunn i ikke tilfredsstillende fall.

- Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

- Bad 1.etasje Overflate gulv
TG2 vurderes med bakgrunn i ikke tilfredsstillende fall.

- Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

- Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
Lokale utbedringer må påregnes.

- Bad 2.etasje Overflate gulv

TG2 vurderes med bakgrunn i ikke tilfredsstillende fall.

- Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje
TG2 vurderes med bakgrunn i manglende lekkasjesikring.

- Varmtvannsbereder
TG2 vurderes med bakgrunn i manglende tilgjengelighet.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper tegner eget abonnement.

Parkering

Selger disponerer i dag parkeringsplass i Skansedammen beboeranlegg. Kostnaden er opplyst å være ca. kr 1 500 per måned, inkludert strøm. Parkering søkes etter Bergen kommunes bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

7128839

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel

flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

I 1. etasje er det varmepumpe samt varmemefolie i gang og på kjøkken. I 2. etasje er det varmemefolie i hele etasjen, med unntak av kjøkken og gang. Det er varmekabler på alle bad og i hele hybelen i underetasjen. Øvrig oppvarming er elektrisk. Teknisk tilstand på varmekildene er ikke kontrollert.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 15 990 000

Kommunale avgifter

Kr 27 029

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 13 630

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 765 742

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 062 967

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en

kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 40 659 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: kommunale avgifter og eiendomsskatt. Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 1360 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/167/1360:
02.09.1942 - Dokumentnr: 5052 - Bestemmelse om kloakkledn
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 904746 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

19.08.1881 - Dokumentnr: 900136 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GRUNNSTYKKE FRADELTA OFF. GRUNN

01.01.2020 - Dokumentnr: 175871 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:167 Bnr:1360

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ferdigattest for installering av vannklosett datert 20.06.1942
Det finnes byggetillatelse for ombygging av boligen datert 26.09.1908

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på oppføring av eiendommen (noe som ikke er unormalt tatt boligens alder i betraktning), og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt bygningstegninger fra Bergen kommune. Dagens planløsning avviker i forhold til mottatte bygningstegninger. Det gjøres oppmerksom på at innreding av hybel i kjelleretasjen ikke er omsøkt og godkjent. Underetasjen er på bygningstegningene, matbod, vedbod og vaskehus. I første etasje er rom innredet som soverom betegnet som kabinett og dagens stue er etablert i to rom betegnet som værelse. I andre etasje er det blitt etablert bad i rom betegnet som kjøkken, det har også blitt eteablert kjøkken i

tidligere trappegang. Det gjøres også oppmerksom på at det ene soverommet er betegnet som alkove. Loftsrommet er betegnet som sengekammers, det gjøres oppmerksom på at rommet er noe utvidet. Vi ser av tegninger fra 1908 at det ikke er tegnet inn takvindu (men dette var ikke uvanlig kotyme på begynnelsen av 1900 tallet).

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:
Plannavn: kommuneplanens arealdel 2018
PlanID: 65270000
Dekningsgrad: 100%
Arealformål: Sentrumsformål

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
KpAngittHensynSone H570_2 Øvregaten/Steinkjelleren. Dekningsgrad: 100,0%
KpAngittHensynSone H570_7 Historisk sentrum.

Dekningsgrad: 100,0%
65270000 KpAngittHensynSone H570_5 Byfjellene.
Dekningsgrad: 0,2%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
Brannsmittle. Dekningsgrad: 80,5%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav.
Dekningsgrad: 100,0%

Kommunedelplan:
Plannavn: Bergenhus. Kpd Sandviken - Fjellsiden Nord 3.
PlanID: 15750000
Dekningsgrad: 100%
Arealformål i kommunedelplan: Boligområder.
Dekningsgrad 100%.

Restriksjonsområder i kommunedelplan:
Restriksjonstype: Annen resitriksjon.
Dekningsgrad: 100%

Reguleringsplaner under arbeid:
PlanID: 71720000
Plannavn: Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken.
Dekningsgrad: 100%

Byrådet hari byrådsmøtet 23.01.2025, sak 1010/25, vedtatt oppstart av offentlig detaljreguleringsplan for Bybanen og hovedsykkelruten på strekningen sentrum - Sandviken i medhold av plan- og bygningslovens § 12-3.

Det diskuteres følgende problemstillinger:
Løsning for tunneltrase for Bybanen mellom Heggebakken og Sandviken sykehus. Plassering av

holdeplasser i dagen i senturm og Sandviken, samt plassering av underjordisk holdeplass med innganger nær Sverresborg festning. Løsning for hovesykkelruten gjennom sentrum og Sandviken.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen berøres av denne reguleringsplanen, og at det må påregnes byggestøy under arbeidet.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har høy verneverdi og ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_2 Øvregaten–Steinkjelleren) i henhold til Kommuneplanens arealdel (KPA 2018). Fjellgaten 1 er en del av den historiske trehusbebyggelsen i Bergen sentrum, omtalt som et eget tema i Kulturmiljøplanen for Bergen.

Bygningen er SEFRAK-registrert, og endringer er meldepliktige til Byantikvaren. Opprinnelige bygningsdetaljer som taktekking, vinduer, dører og fasadeuttrykk skal så langt som mulig bevares eller tilbakeføres i tråd med bergensk byggeskikk. Eiendommen berøres også av kulturminneloven § 25. Verneverdien må dermed vurderes før søknad om endring eller riving kan bli godkjent.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

15 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
399 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

401 100 (Omkostninger totalt)
417 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
419 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

16 391 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
16 407 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
16 409 800 (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 401 100

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

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

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke

kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave
- Kommuneplaner
- Byggesak

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.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90 % 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 55 445,-. Utleggene omfatter annonsering, innhenting av kommunale opplysninger, søk eiendomsregister og elektronisk signering og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

Ansvarlig megler bistås av
Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

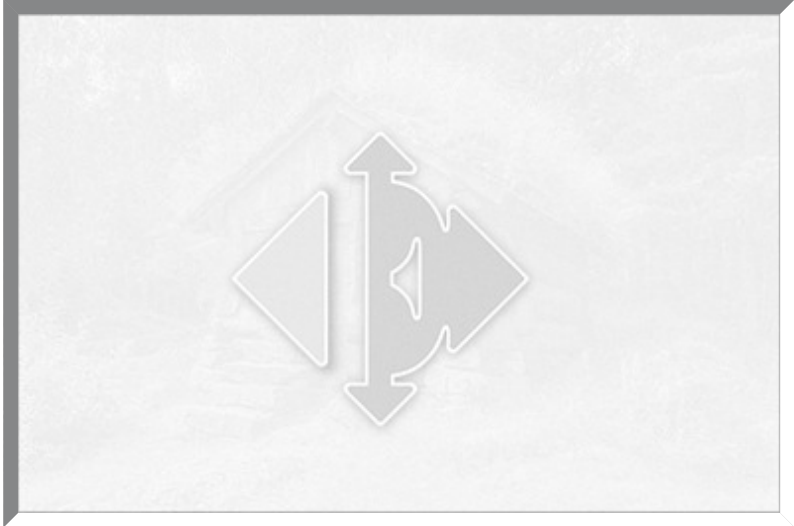
Oppdragstaker
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato
23.10.2025

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG MED UMLEIEDEL

Fjellgaten 1, 5003 BERGEN



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
9	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
14	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Takstmann
Ole Henrik Berg
Tertnesveien 103
5114 Tertnes
ole@berg-takst.no
Tlf: 40616027

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Egenerklæringsskjema 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 branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™		
MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:		
TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.	
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.	
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.	
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * 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: 1360	
Hjemmelshaver:	Alexander Rongved	
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:	206 m²	
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:	OFFENTLIG	
Vann:	OFFENTLIG	
Avløp:	OFFENTLIG	
Regulering:		
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:	1699	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.10.2025	
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.	
Oppdragsgiver:	Alexander Rongved	
Tilstede under befaringen:	Alexander Rongved	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3	

OM TOMTEN:

Tomten er er opparbeidet med trapper, åpen uteområde (platting med heller) og beplantning.

EIERSKIFTERAPPORT™
OM BYGGEMETODEN: Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Boligen har grunnmur i naturstein og murkonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjoner (tømmervegger) fra byggeår, kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjon med yttertekking av skifer. Taket er ikke besikttet.
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN: Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen. Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1699 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.
ANNET: Beliggenhet: Fjellgaten 1 har en stille og svært bynær beliggenhet i høyden over Bryggen, med kort gangavstand til sentrumstilbud, dagligvare, kafeer og gode kollektivforbindelser. I nærmiljøet ligger populære turveier langs Fjellveien og opp mot Fløyen, med Skansedammen som naturlig startpunkt. En kombinasjon av urbane kvaliteter og rask tilgang til friluftsliv. Takstobjektet: Enebolig med utleiedel (Ikke godkjent). Oppvarming: Det er varmekabler på alle bad og i hele utleiedelen. Det er varmem folie i 2.etasje (ikke gang og kjøkken) og på kjøkken i 1.etasje. Det er varmepumpe i 1.etasje. Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert. El. Anlegg: Sikringsskapene er plassert i entré i 1.etasje, kjeller og på loft. Inneholder automatsikringer. Sikringsskapene er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).
VVS: Boligen har sluk av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).
DOKUMENTKONTROLL:
BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv): Gulv: Det er parkett. Det er fliser i kjeller, entre og på bad. Vegger: Det er malte og slette flater. Fliser på badene. Himling: Det er malte og slette flater. Det er registrert knirk og skjevheter i gulv flere steder. Dette vurderes som normalt i forhold til alder på etasjeskiller. Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
MERKNADER OM ANDRE ROM:
FORMÅL MED ANALYSEN: Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av det aktuelle huset.
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR: Hjemmelshaver informerer om at huset er pusset opp fra ca 2015: - Nye overflater i alle etasjer. - Alle badene er pusset opp. - Alle kjøkkene er pusset opp - Det er nytt vanntilførselssystem (rør i rør) og avløpsrør (plast). - Øvre del av tak er omtekket med ny duk, lekter og feder.

EIERSKIFTERAPPORT™

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 måleverdig.

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 måleregler, 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 m²	S-Rom m²
Kjeller	16				16	
1.etasje	58	3		30	58	3
2.etasje	58				58	
SUM BYGNING	132	3		30	132	3
SUM BRA	135					
AREAL GARASJE/UTHUS:						
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Kjeller:
Entré/stue/kjøkken: 13,2m²
Bad: 2,2m²

1.etasje:
Entre: 5,5m²
Bad: 1,8m²
Stue: 27,5m²
Kjøkken: 7,7m²
Soverom: 10,2m²
Gang med trapp: 1,4m²

2.etasje:
Gang med trapp: 10,1m²
Bad: 6,6m²
Stue: 10,2m²
Kjøkken: 5,1m²
Soverom 1: 9,4m²
Soverom 2: 14,1m²

Løft:
(Gulvareal med lav takhøyde og derfor ikke målbart: 35m²)

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

BRA-e:

Ekstern bod: 2,6m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

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

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

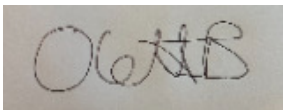
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

16/10/2025



Ole Henrik Berg

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av naturstein og murkonstruksjoner.

Hjemmelshaver informerer om at vegg i kjeller som ligger under og mot terreng er lektet inn med stålkonstruksjon, litexplater og fliser. Det er ikke utført hulltaking med bakgrunn i dette.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre grunnmur på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Merknader: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på drenering.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Hjemmelshaver informerer om at det er blindkjeller/krypkjeller under deler av 1.etasje som ikke er tilgjengelig.

Merknader: Anbefaler ytterligere undersøkelser.

TG2 vurderes med bakgrunn i blindkjeller/krypkjeller som ikke er tilgjengelig.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		9/20
		EIERSKIFTERAPPORT™		
		Det er yttervegger av trekonstruksjon (tømret vegg) med liggende kledning.		
		Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.		
		Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.		
		Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år		
		Merknader: Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og tilliggende konstruksjoner. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.		
		Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.		
		Det er påvist malingsavskalling på kledning. Det må påregnes normalt vedlikehold.		
		TG2 vurderes med bakgrunn i alder og manglende lufting bak kledning.		
		3. Vinduer og ytterdører		
		TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører		
		Det er ikke påvist punkterte glass.		
		Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.		
		Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.		
		Vinduer: Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2022 Det er eldre vinduer av teak. Ukjent alder. Det er malte takvindu med 2-lags isolerglass. Ukjent alder Det er Velux takvindu av PWC, fra 2022. Det er malte trevinduer med 1-lags. Ukjent alder. Det er PWC vinduer med 2-lags isolerglass, fra 2017.		
		Det er malte Frekhaug vinduer fra 2022 i hele 2.etasje og på loft (med unntak i gang og på bad).		
		Dører: Det er malt eldre ytterdør i 1.etasje. Det er malt terrassedør med 3-lags isolerglass. Det er malt ytterdør i kjeller, fra 2018.		
		Vinduene, ytterdører og terrassedør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.		
		Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år. Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m. Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.		
		Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.		
		Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		10/20
		EIERSKIFTERAPPORT™		
		Merknader: Det er påvist malingsavskalling og tegn på kondens i flere vinduer. Det må påregnes utbedring/utskiftning av eldre vinduer.		
		Det er registrert tregheter på dører. Anbefaler justering av disse, om mulig.		
		Dører og vinduer nærmer seg sin forventet levetid. Det er ikke registrert funksjonssvikt, men alder og slitasjegrad medfører økt risiko for punktering av glass, luftlekkasjer og redusert isolasjonsevne.		
		TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.		
		4. Tak		
		TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak		
		Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.		
		Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.		
		Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.		
		Det ser tett ut rundt gjennomføringer.		
		Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.		
		Det er registrert tegn til mit/stripet borebille i sperr på loft. Hjemmelshaver informerer om at dette er blitt sprøytet og behandlet. Ukjent tidspunkt.		
		Merknader:		
		TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)		
		Undertaket antas å være i fra Ukjent		
		Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.		
		Det er undertak av panel, undertakspapp, feder og lekter. Det er yttertekking av skiifer.		
		Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.		
		Hjemmelshaver informerer om: - Øvre del av tak er tekket om til og med duk i 2022. Nedre del ble vurdert som god nok på det tidspunktet og derfor ikke byttet. - Takrenner på bakside av hus ble byttet i 2025. - Takgjennomføring ved pipe ble utbedret i 2022.		
		Det er takrenner og nedløp av plast. Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene. Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.		

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Det er registrert manglende vedlikehold og malingsavskalling på vindskier, raft og takoppløft. Det kan ikke utelukkes råde i panelbord. Utskiftning/utbedring av panelbord må påregnes. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. For å forhindre ulykker og skader anbefales det å montere snøfanger på begge sider av taket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre takrenner og nedløp. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak (eldre undertakspapp/duk). Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
5. Loft	
TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)	
Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.	
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kontrollere loftskonstruksjonen og takgjennomføringer.	
Merknader:	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende	
Det er åpent uteareal (platting med heller) med tilkomst fra stue på ca 30m² med heller. Det er rekkverk av stående panel.	
Merknader: TG2 vurderes med bakgrunn i skjevheter.	
7. Våtrom	
7.1 Bad underetasje	
TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling	
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.	
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.	
Det er ventiler som kan åpnes.	
Helfliset bad med elektrisk vifte, inneholder: Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.	
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.	
Merknader:	
TG 2 7.1.2 Overflate gulv	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.	
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Det er helfliset bad med varmekabler.	
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.	
Merknader: Det er påvist at badet ikke oppfyller gjeldende krav til fall. Avviket er imidlertid lite, og fallforholdene er nesten i tråd med kravet. Badet fungerer etter hensikten, men det er viktig å være klar over forholdet.	
TG2 vurderes med bakgrunn i ikke tilfredsstillende fall.	
TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk	
Membranen er fra 2020	
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.	
Det er muligheter for å rengjøre sluk.	
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.	
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.	
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. 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. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjestående levetid.	
Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.	
Det er benyttet plastsluk.	
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av tilliggende konstruksjoner. 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.	
Merknader: Rørgjennomføring i forbindelse med avløp til toalett er ikke tilfredsstillende. Dette medfører økt fare for fukt i tilliggende konstruksjoner.	
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.	
7.2 Bad 1.etasje	
TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling	
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.	
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.	
Det er ventiler som kan åpnes.	

13/2

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

Helfliset (utenom en vegg) bad med elektrisk vifte, inneholder:
Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.

Merknader: Det er registrert at dør er plassert i våtsone som ikke er en anbefalt løsning. Det er Ikke tegn til svelling/malingsavskalling.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er helfliset gulv med varmekabler.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.

Merknader: Det er påvist at badet ikke oppfyller gjeldende krav til fall. Badet fungerer etter hensikten, men det er viktig å være klar over forholdet. Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet.

TG2 vurderes med bakgrunn i ikke tilfredsstillende fall.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. 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. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av tiliggende konstruksjoner. Det er tømret vegg og skyvedør. 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.

Merknader: Det er ikke påvist mansjett/membran ved rørgjennomføring i forbindelse med avløp til vask. Dette medfører økt risiko for fukt i konstruksjonen ved en potensiell lekkasje. Jevnlig observasjon anbefales.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

14/20

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

7.3 Bad 2.etasje

TG 2

7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med elektrisk vifte, inneholder:

Innredning med nedfelt servant, badekar/dusj med forheng, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.

Merknader: Det er registrert at dør er plassert i våtsone ved dusj. Det er påvist råte og malingsavskalling på list.

Det er påvist sprekker i fuger.

Lokale utbedringer må påregnes.

TG 2

7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Helfliset gulv med varmekabler.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Keramiske fliser på overflater en levetid på 10-20 år.

Merknader: Det er påvist at badet ikke oppfyller gjeldende krav til fall. Badet fungerer etter hensikten, men det er viktig å være klar over forholdet. Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet.

TG2 vurderes med bakgrunn i ikke tilfredsstillende fall.

TG 1

7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. 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. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.	
Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.	
Det er benyttet plastsluker.	
Det ble gjennomført hulltaking fra soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.	
• Målingen viste vektprosent på 9,1%. - Under 16 % anses å være normalt/tørt. - Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader. - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.	
Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.	
Merknader:	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken underetasje	
TG 2 8.1 Kjøkken underetasje	
Vanninstallasjonen er fra 2020	
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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.	
Epoq kjøkken med profilerte fronter og benkeplate av laminat, inneholder: Vask, platetopp med komfyrvakt, stekeovn, kjøleskap, lite fryseskap og oppvaskmaskin.	
Normal slitasje i henhold til alder.	
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.	
Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.	
Merknader: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å forhindre skader større skader ved en potensiell lekkasje.	
TG2 vurderes med bakgrunn i manglende lekkasjesikring.	
8.2 Kjøkken 1.etasje	
TG 1 8.2 Kjøkken 1.etasje	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Vanninstallasjonen er fra 2017	
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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.	
Mobalpa med håndlagde fronter og corian benkeplate og fliser på vegg over benkeplate, inneholder: Platetopp med komfyrvakt, stekeovn, ventilator, underlimt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin, lekkasjesikring (wauterguard).	
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.	
Merknader:	
8.3 Kjøkken 2.etasje	
TG 1 8.3 Kjøkken 2.etasje	
Vanninstallasjonen er fra 2021	
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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.	
Epoq kjøkken med profelrte fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benkeplate, inneholder: Vask, oppvaskmaskin, lekkasjesikring(waterguard), platetopp med komfyrvakt, varmtvannsbereder, vegghengt ventilator og kjøleskap.	
Normal slitasje i henhold til alder.	
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.	
Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.	
Merknader:	
9. Rom under terreng	
10. VVS	
TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør	
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015	
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.	
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.	
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.	
Det er WC med innebygget sisterner.	
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.	
Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.	
Boligen har sluk av plast. Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.	
Hovedstoppekran er plassert i luke i utleiedel. Det er fremlagt samsvarserklæring (Troland VVS AS) på VVS arbeidene i boligen, fra 2022.	
Merknader:	
TG 2 10.2 Varmtvannsbereder	
Varmtvannsbereder er fra 2015	
Det er varmtvannsbereder i blindkjeller på 194 liter fra 2015, opplyser hjemmelshaver. Denne er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er varmtvannsbereder til kjøkken i 2.etasje i hjørneskap fra 2022, opplyser hjemmelshaver. Denne er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er varmtvannsbereder mellom bad og trapp i 1.etasje fra 2020, opplyser hjemmelshaver. Denne er ikke tilgjengelig for inspeksjon.	
En bereder bør optimalt sett byttes allerede etter 20 år for å unngå lekkasjefare.	
Merknader: Anbefaler kontroll av alle varmtvannsberedere da de ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Det er ikke registrert lekkasjesikring til varmtvannsbereder til kjøkken i 2.etasje.	
TG2 vurderes med bakgrunn i manglende tilgjengelighet.	
Ingen 10.3 Vannbåren varme	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen 10.4 Varmesentraler	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 1 10.5 Ventilasjon	
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.	
Det er naturlig ventilasjon med ventiler i noen vinduer og yttervegger. Avtrekk via elektrisk vifte på badene og ventilator på kjøkkenene.	
Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.	
Merknader:	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.	
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent	
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.	
Det elektriske anlegget ble installert i 2015	
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.	
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.	
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.	
Kabler er tilstrekkelig festet.	
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.	
Det er fremlagt samsvarserklæring.	
Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i entre i kjeller og 1.etasje og på loft.	
Hjemmelshaver informerer om at alt elektrisk i boligen er byttet ut. Dette arbeidet begynte i 2015.	
Det er samsvarserklæringer fra RGR Elektro AS i boligmappa.no. Disse vil følge hjemmelshaver av huset.	
Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.	
Merknader:	

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		19/20
		EIERSKIFTERAPPORT™		
		VÆR OPPMERKSOM PÅ:		
		Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med 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 ikke i henhold til dagens forskrifter.		
		TILLEGGSSOPPLYSNINGER:		
		Innvendig trapp mangler håndrekke, eksisterende håndrekke og rekkverk er lavere enn 90cm og åpninger i rekkverk er større enn 10cm. For å tilfredsstille dagens krav og forhindre fall og ulykker må dette utbedres. 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). Det er ikke fremlagt egenerklæring eller tegninger på boligen til taksmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avvike fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven. Hjemmelshaver informerer om at utleiedel ikke er godkjent. Bruken avviker fra godkjent formål og vil derfor ikke stemme overens med godkjente byggetegninger. 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.		
		ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:		
		Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).		
		TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:		
		1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet		
		TG2 vurderes med bakgrunn i alder på drenering.		
		1.2 Krypekjeller		
		TG2 vurderes med bakgrunn i blindkjeller/krypkjeller som ikke er tilgjengelig.		
		2.1 Yttervegger		
		TG2 vurderes med bakgrunn i manglende lufting bak kledning.		
		3.1 Vinduer og ytterdører		
		TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.		
		4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)		
		TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.		
		6.1 Balkonger, verandaer og lignende		
		TG2 vurderes med bakgrunn i skjevheter.		
		7.1.2 Bad underetasje Overflate gulv		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		20/20
		EIERSKIFTERAPPORT™		
		TG2 vurderes med bakgrunn i ikke tilfredsstillende fall.		
		7.1.3 Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk		
		TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.		
		7.2.2 Bad 1.etasje Overflate gulv		
		TG2 vurderes med bakgrunn i ikke tilfredsstillende fall.		
		7.2.3 Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk		
		TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.		
		7.3.1 Bad 2.etasje Overflate vegger og himling		
		Lokale utbedringer må påregnes.		
		7.3.2 Bad 2.etasje Overflate gulv		
		TG2 vurderes med bakgrunn i ikke tilfredsstillende fall.		
		8.1 Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje		
		TG2 vurderes med bakgrunn i manglende lekkasjesikring.		
		10.2 Varmtvannsbereder		
		TG2 vurderes med bakgrunn i manglende tilgjengelighet.		

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250299

Selger 1 navn

Alexander Rongved

Gateadresse

Fjellgaten 1

Poststed

BERGEN

Postnr

5003

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalennr.

7128839

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

- 2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eier har tatt membran/Flislegging av bad.

Arbeid utført av

Frøland & Noss
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Alt av rør/Sluk ble byttet nytt av Troland VVS.
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Alt rørarbeid er byggemeldt og har samvsværserklæring og dokumentasjon på montering og produkter.
- 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av rør er byttet ut.

Arbeid utført av

Geir Troland VVS
- 5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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
- 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

Byttet 3 sikringskap og det elektriske i huset over periode på ca.2,5år

Arbeid utført av

Frøland & Noss Elektro
- 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
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 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

Byttet vinduer 2.etg og loft

Arbeid utført av

Jobwin Ole Moberg

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kjellerleilighet

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Loftsrom isolert og platet for eget bruk.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Det er bygget 2.5kvm utebod for redskap med samtykke fra nabo. Terrassedør er ikke søkt om. Bg.Kommune har bygget støttemur i hagen.

Document reference: 1503250299

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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: 1503250299

Initialer selger: AR

4

81

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Rongved	8436530c179735342794fc e05544f59c89832cdb	16.10.2025 15:31:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250299

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

 Torget	5 min 
Totalt 19 ulike linjer	
0.4 km	
 Kaigaten	10 min 
Linje 1, 2	
0.8 km	
 Jernbanestasjonen i Bergen	12 min 
Linje F4, L4, R40	
1 km	
 Bergen Flesland	26 min 

Skoler

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)	3 min 
176 elever, 14 klasser	
0.3 km	
Krohnengen skole (1-7 kl.)	7 min 
380 elever, 28 klasser	
0.5 km	
St Paul skole (1-10 kl.)	16 min 
322 elever, 27 klasser	
1.2 km	
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)	9 min 
270 elever, 18 klasser	
0.7 km	
Rothaugen skole (8-10 kl.)	12 min 
598 elever, 39 klasser	
0.9 km	
Bergen katedralskole	7 min 
465 elever, 18 klasser	
0.5 km	
Danielsen videregående skole	7 min 
520 elever, 20 klasser	
0.6 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

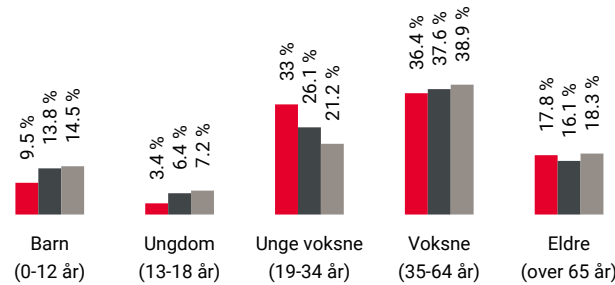


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



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

Bergens Barneasyl (1-5 år)	7 min 
58 barn	
0.6 km	
Kidsa Ladegården Friluftsbarnehage (0-...	8 min 
85 barn	
0.6 km	
Marken barnehage (1-5 år)	9 min 
28 barn	
0.7 km	

Dagligvare

Bunnpris Kong Oscar	5 min 
Søndagsåpent	
0.4 km	
Meny Støletorget	5 min 
Post i butikk, PostNord	
0.4 km	



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



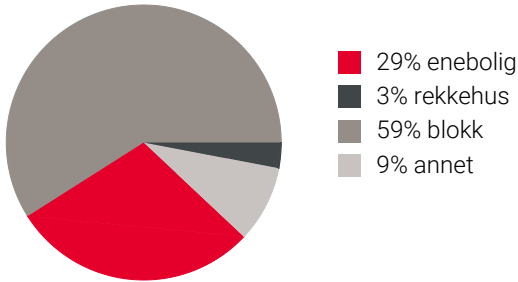
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

	Krohnengen skole	7 min	
	Aktivitetshall	0.5 km	
	Bergen katedralskole	7 min	
	Aktivitetshall	0.5 km	
	MOVA Sandviken	8 min	
	Norrønahallen	9 min	

Boligmasse



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

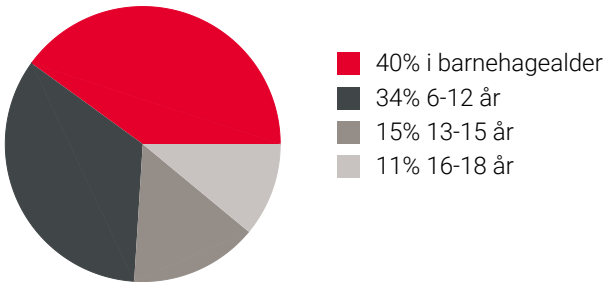
Sitat fra en lokalkjent



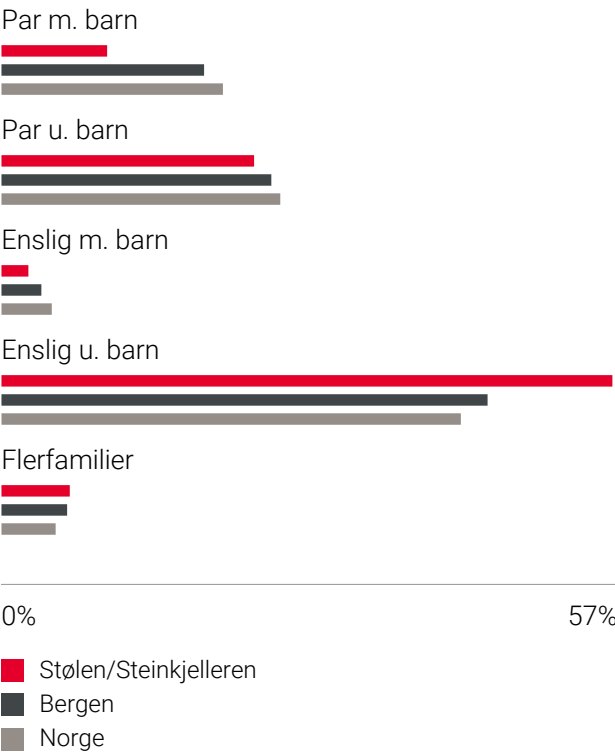
Varer/Tjenester

	Galleriet	9 min	
	Ditt Apotek Vetr lidsalmenningen	4 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

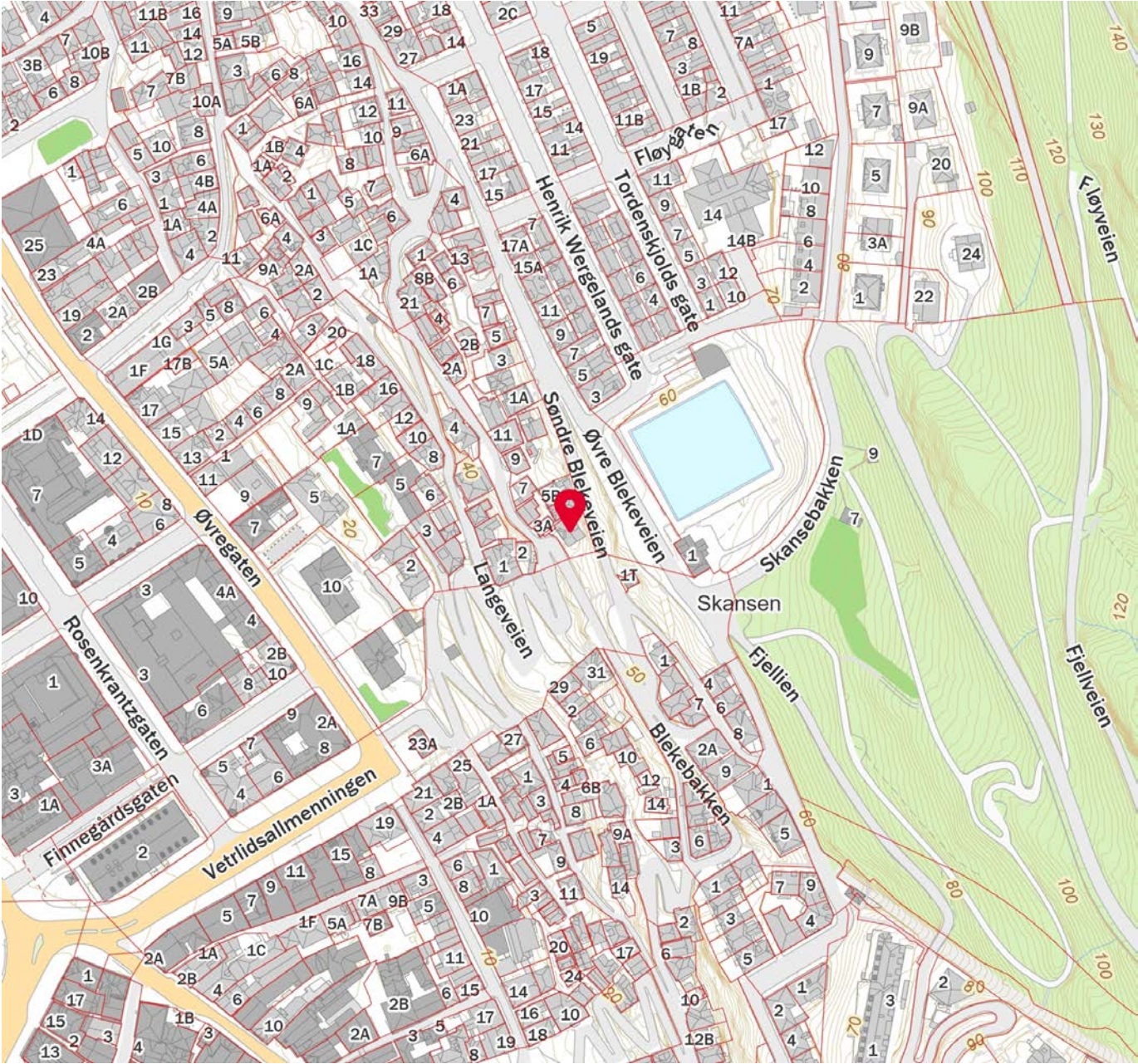
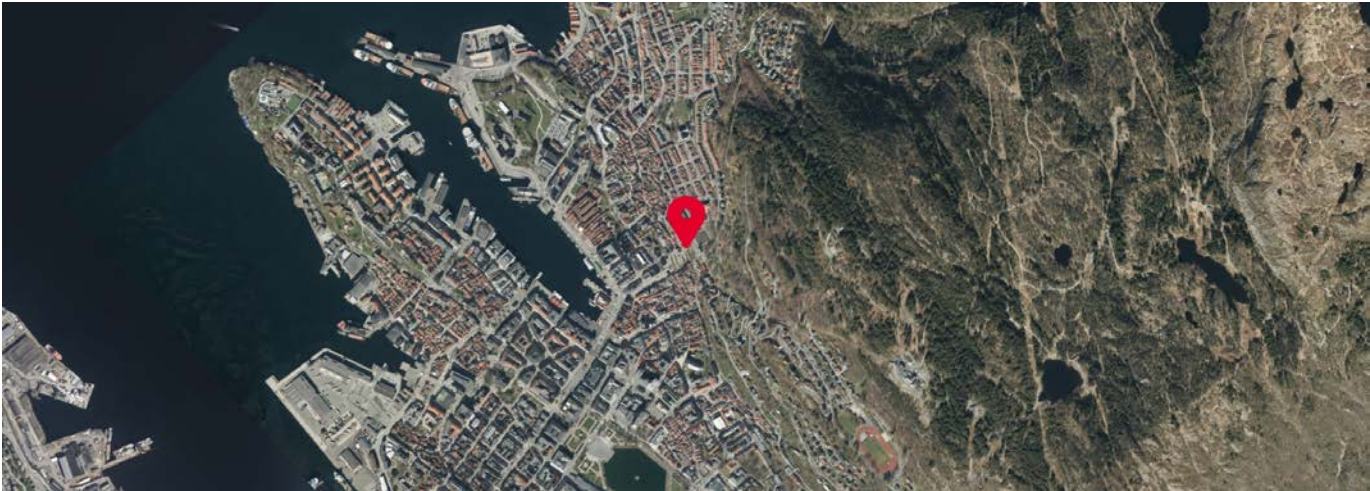


Familiesammensetning



Sivilstand

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



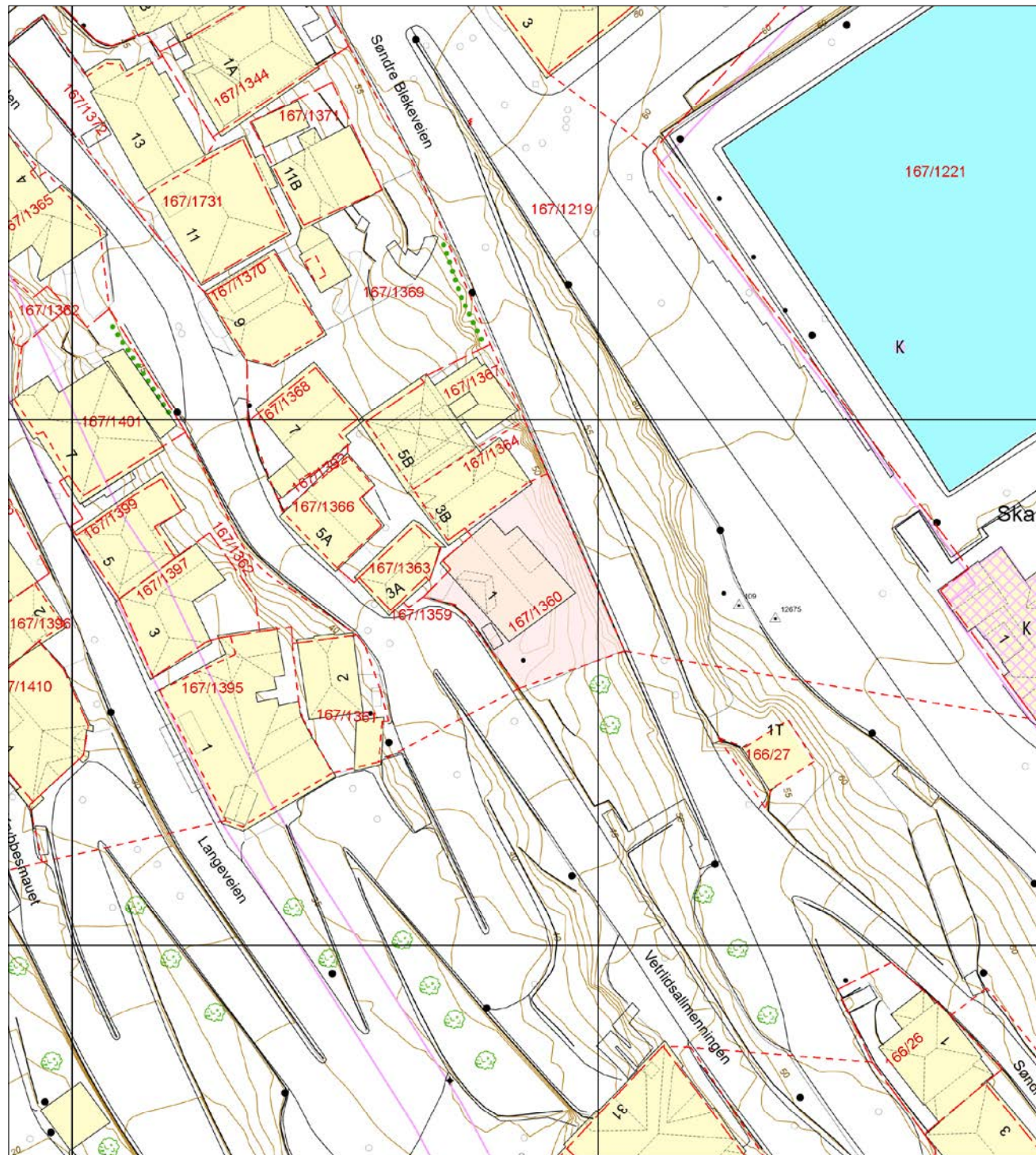


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 29.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1360/0/0
Adresse: Fjellgaten 1, 5003 BERGEN



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

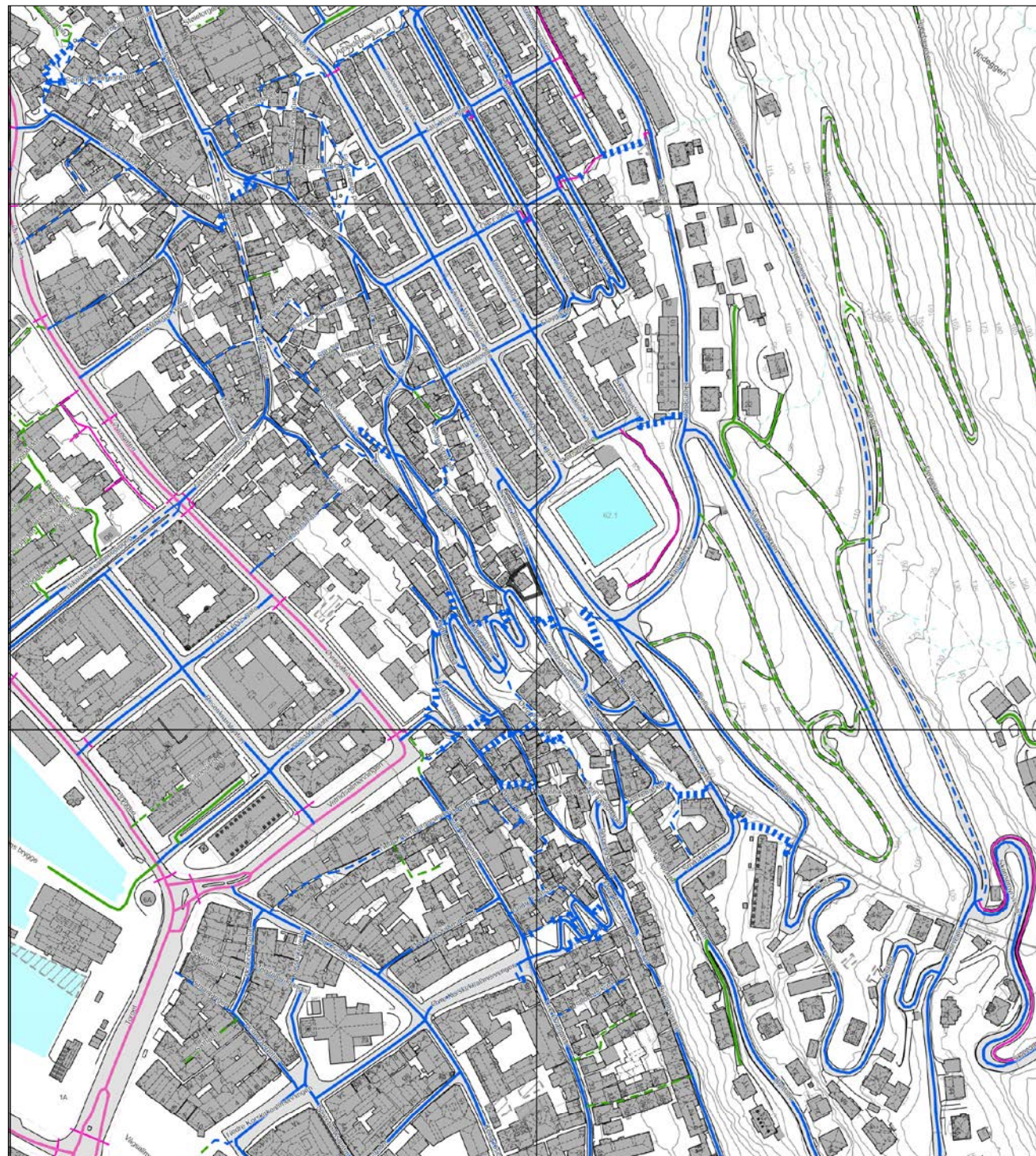


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1360/0/0
Adresse: Fjellgaten 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 bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/1360/0/0

Utlistet 29. september 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	Forklaring planstatus
20 - Kommuneplanens arealdel	0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
21 - Kommunedelplan	1 - Planlegging igangsatt
22 - Mindre endring av kommune(del)plan	2 - Planforslag
30 - Eldre reguleringsplan	3 - Endelig vedtatt arealplan
31 - Mindre reguleringsendring	4 - Opphevet
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)	5 - Utgått/erstattet
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)	6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
34 - Områderegulering	8 - Overstyrt
35 - Detaljregulering	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	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
261248873	Grunneiendom	0	Ja	205,9 m²	Usikker	-	Ja

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

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Øvregaten/Steinkjelleren	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_5	Byfjellene	0,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	80,5 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	499 - Annen restriksjon	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
16040000	30	BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN	3	199814331
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
5330000	30	BERGENHUS. ØVRE BLEKEVEIEN 1, TIDLIGERE SKANSEN BRANNSTASJONS OMGIVELSER	3	-
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753
6900000	30	BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR VÅGSBUNNEN	3	190710220
5200000	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1371	139863909-1	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	23.03.2018	201739977

Andre opplysninger

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

Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

Kommuneplanens areadel 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 areadel 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-areadel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, 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 areadel 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 begrensningslinje 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 areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

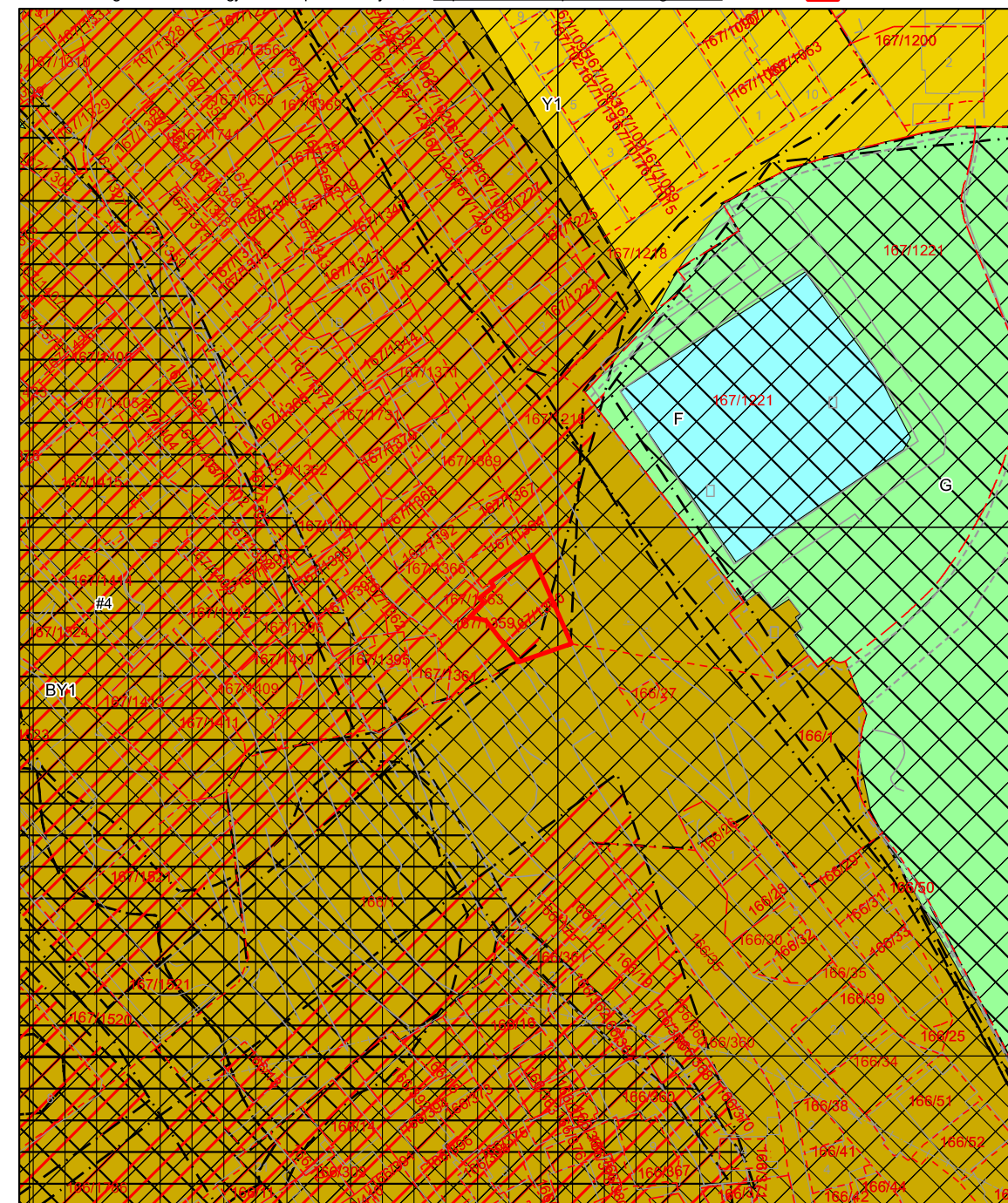
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Kommuneplanens areadel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 29.09.2025
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1360/0/0
Adresse: Fjellgaten 1

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

 Eiendomsmarkering (1)



KPA2018 Arealformål

- Arealformålsgrense
- Angittethensyn kulturmiljø
- Båndleggingszone
- Faresone
- Infrastruktursone
- Støysone grønn
- Støysone gul
- Støysone rød

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

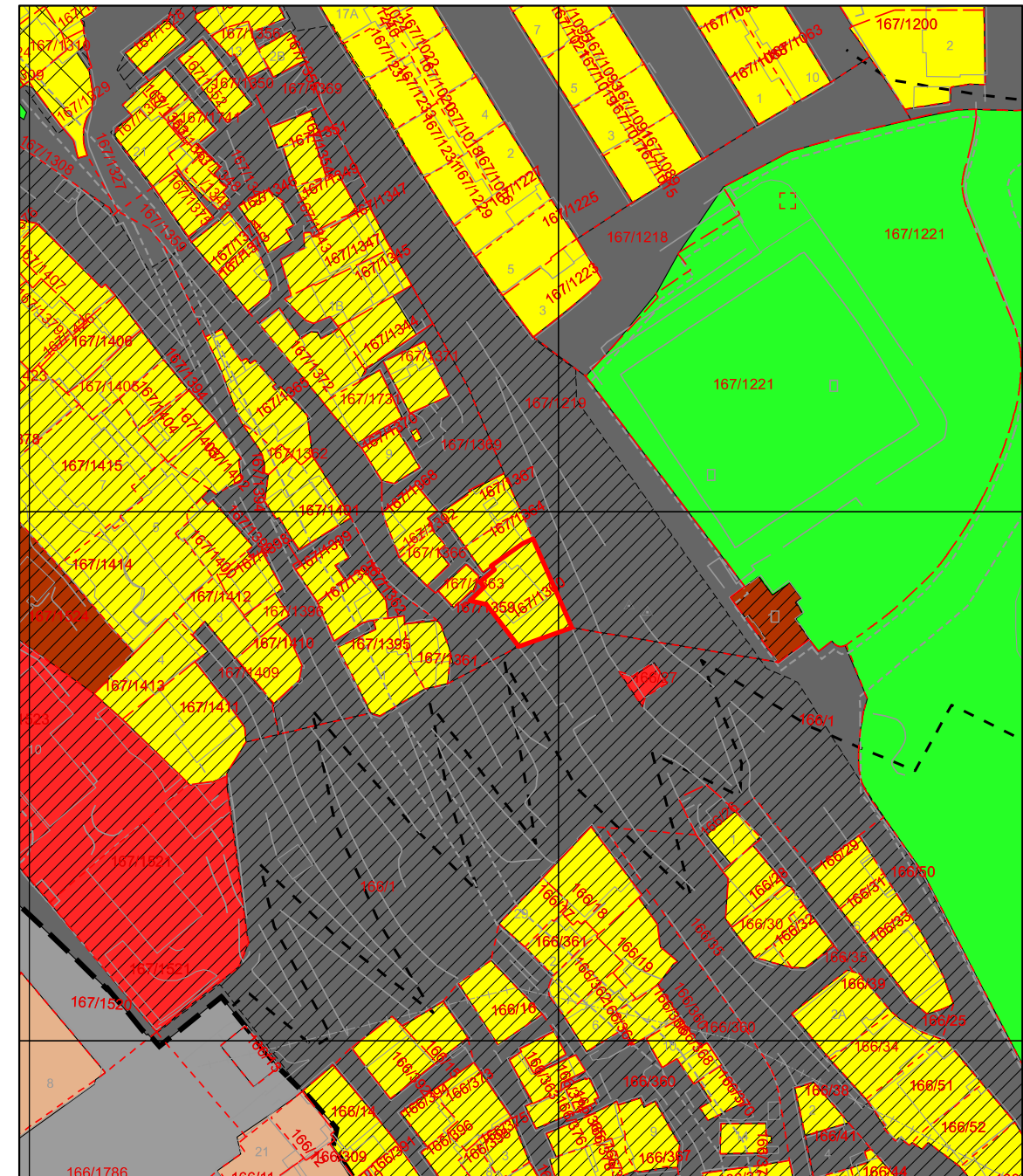
Friluftsområder



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15750000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1360/0/0
Dato: 29.09.2025 Adresse: Fjellgaten 1



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



Vegkryss u/bakken fremtidig

Kommunedelplangrense

Hovedturveg, nåværende

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

Unntatt rettsvirkning

Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Vegareal (N)

Fotgjengerstrøk (N)

Gang- og sykkelareal (N)

BERGEN KOMMUNE

KEMNEREN

Referanse: 1503250299

Ordrenummer: 8780364

Fakturaspesifikasjon

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

Eiendomsnummer	00167-1360-0000-000
Eiendommens adresse	Fjellgaten 1
Eier	Alexander Rongved , Fjellgaten 1 , 5003 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	4194077KR	0.0026	10 904,00	2 726,00
Abonnementsgebyr vann	130m2	7.71	1 002,30	252,63
Stipulert mengde vann	169m3	11.44	1 933,36	487,31
Abonnementsgebyr avløp	130m2	10.62	1 380,60	347,98
Stipulert mengde avløp	169m3	15.64	2 643,16	666,22
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	5 tømminger	44.84		224,19
Komm.påslag-etterdrift deponier	2 pr.enhet	105.00	210,00	52,50
Renovasjon grunnpris	2 Pr.enhet	2865.15	5 730,30	1 432,58
Total eksl. mva			23 803,72	6 189,41
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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

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

29.09.2025 10:26:50

94

95



Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 29.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7

Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 167 Bruksnr.: 1360
Adresse: Fjellgaten 1, 5003 BERGEN
Referanse:

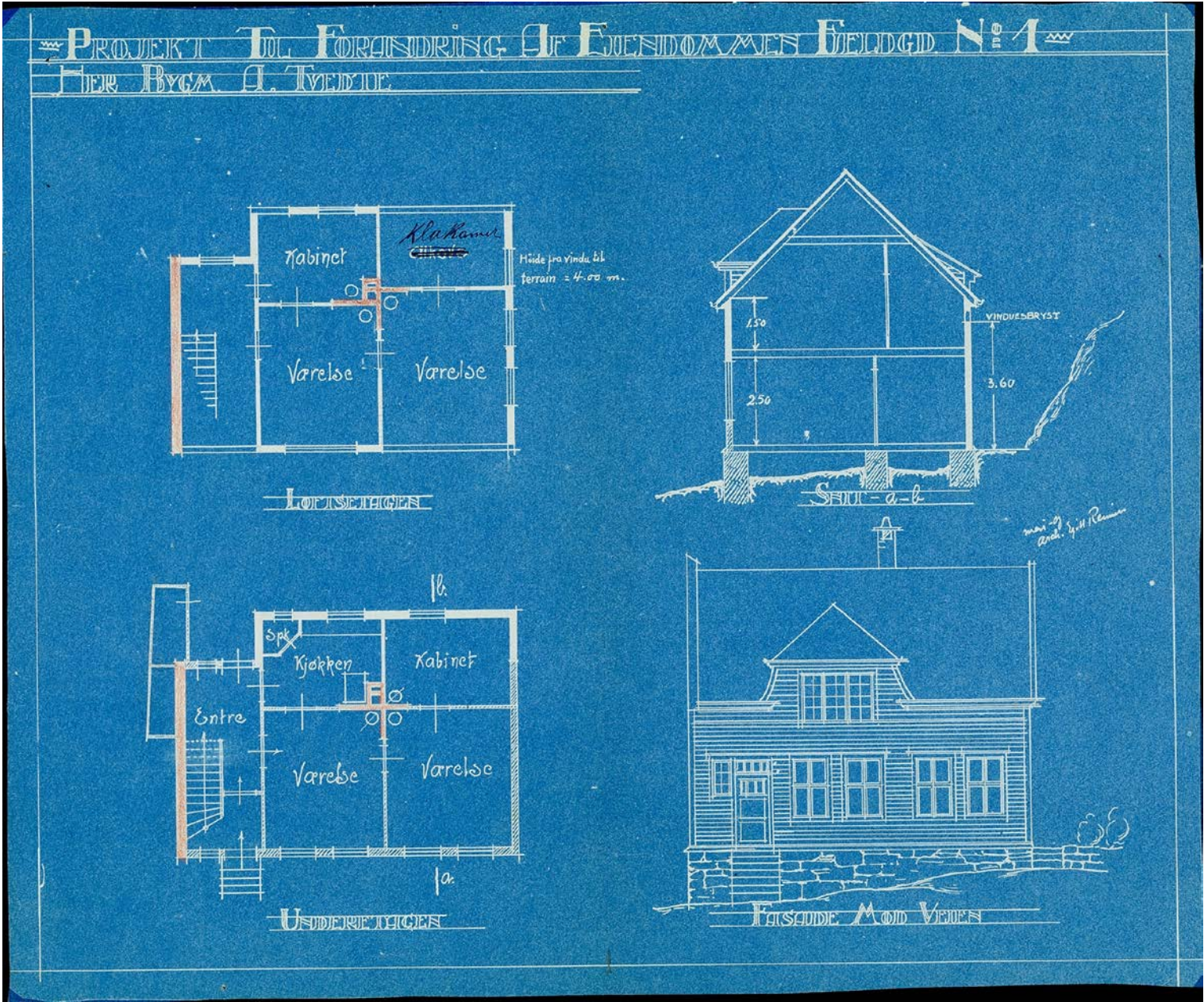
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private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

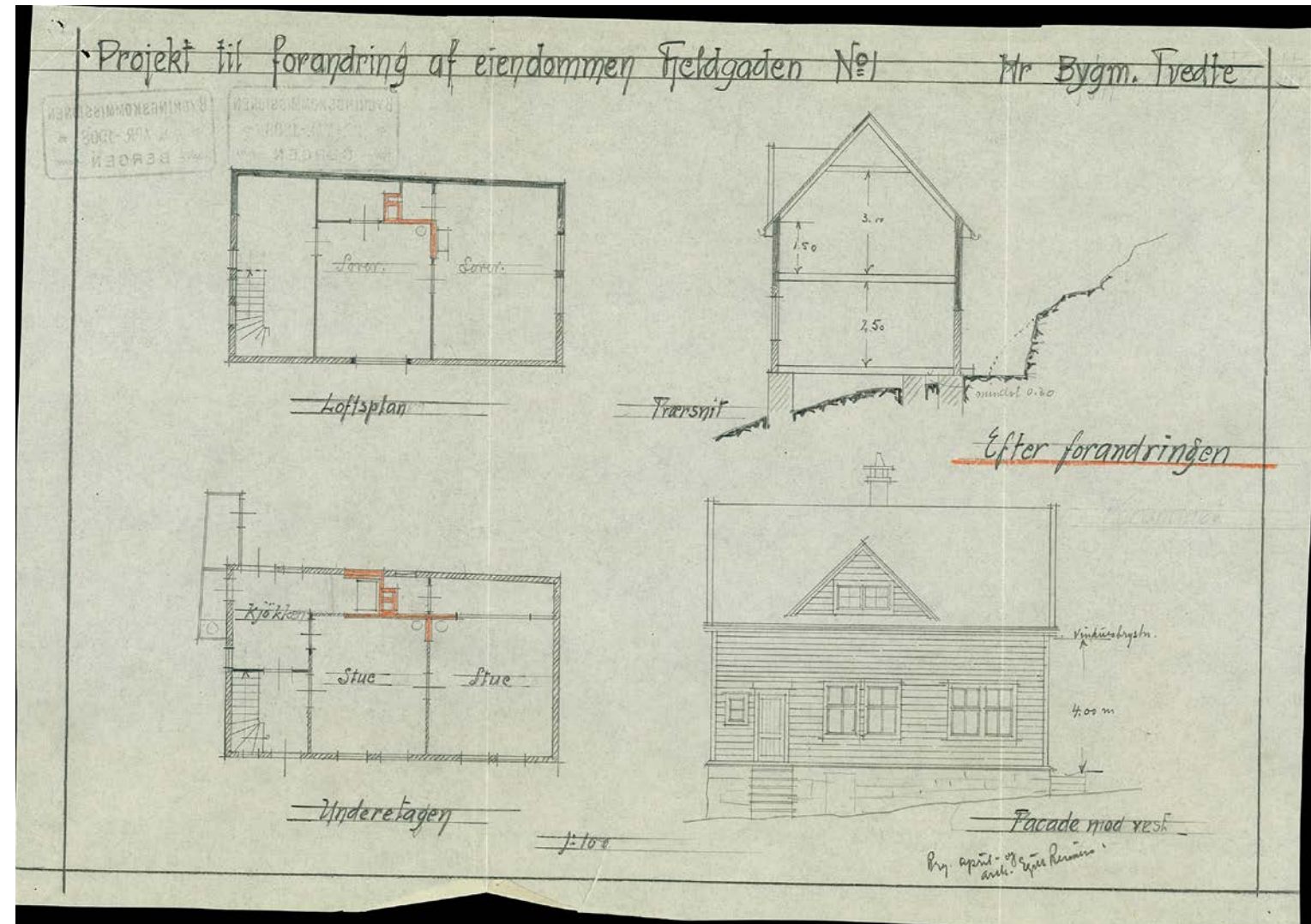
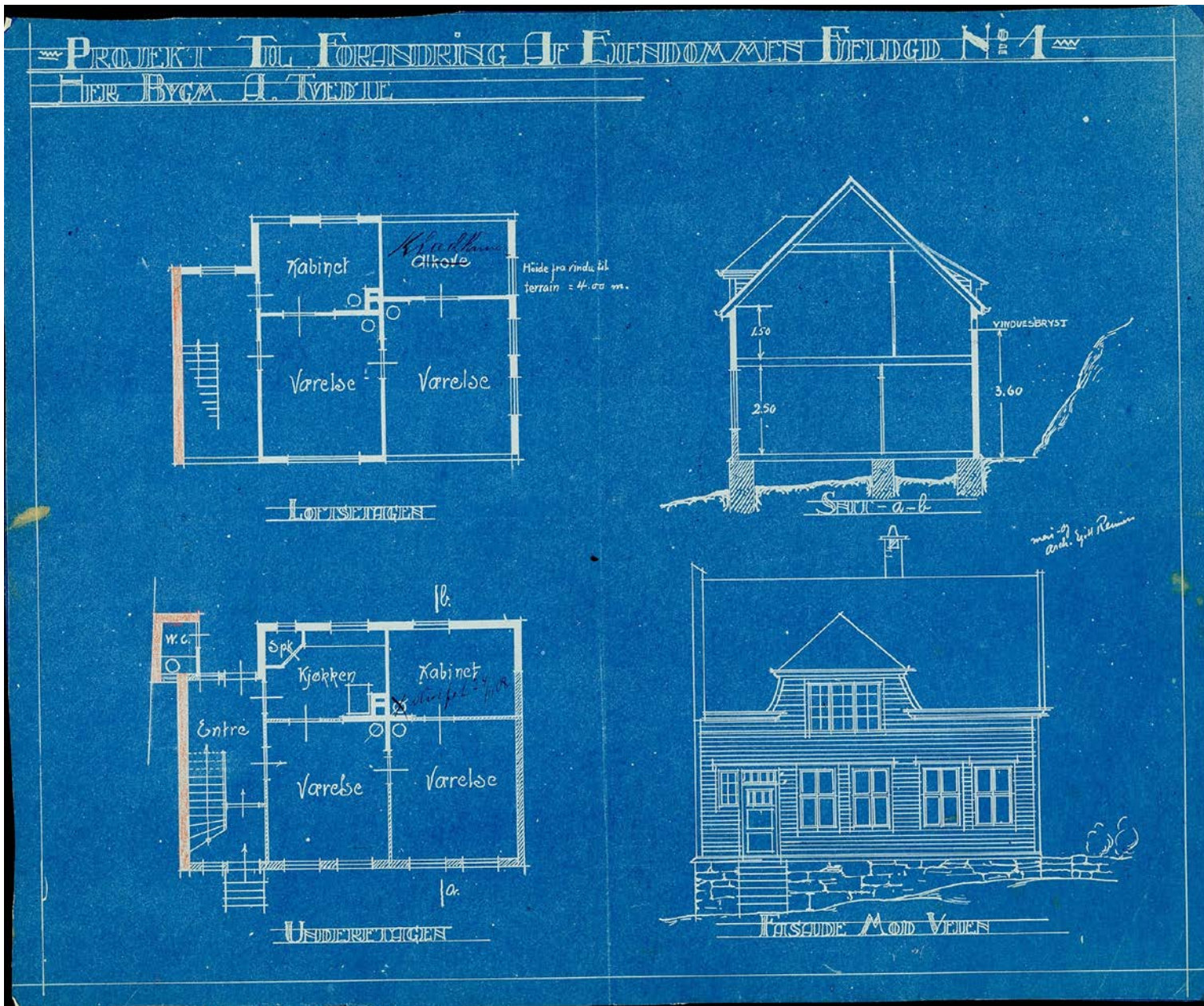
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

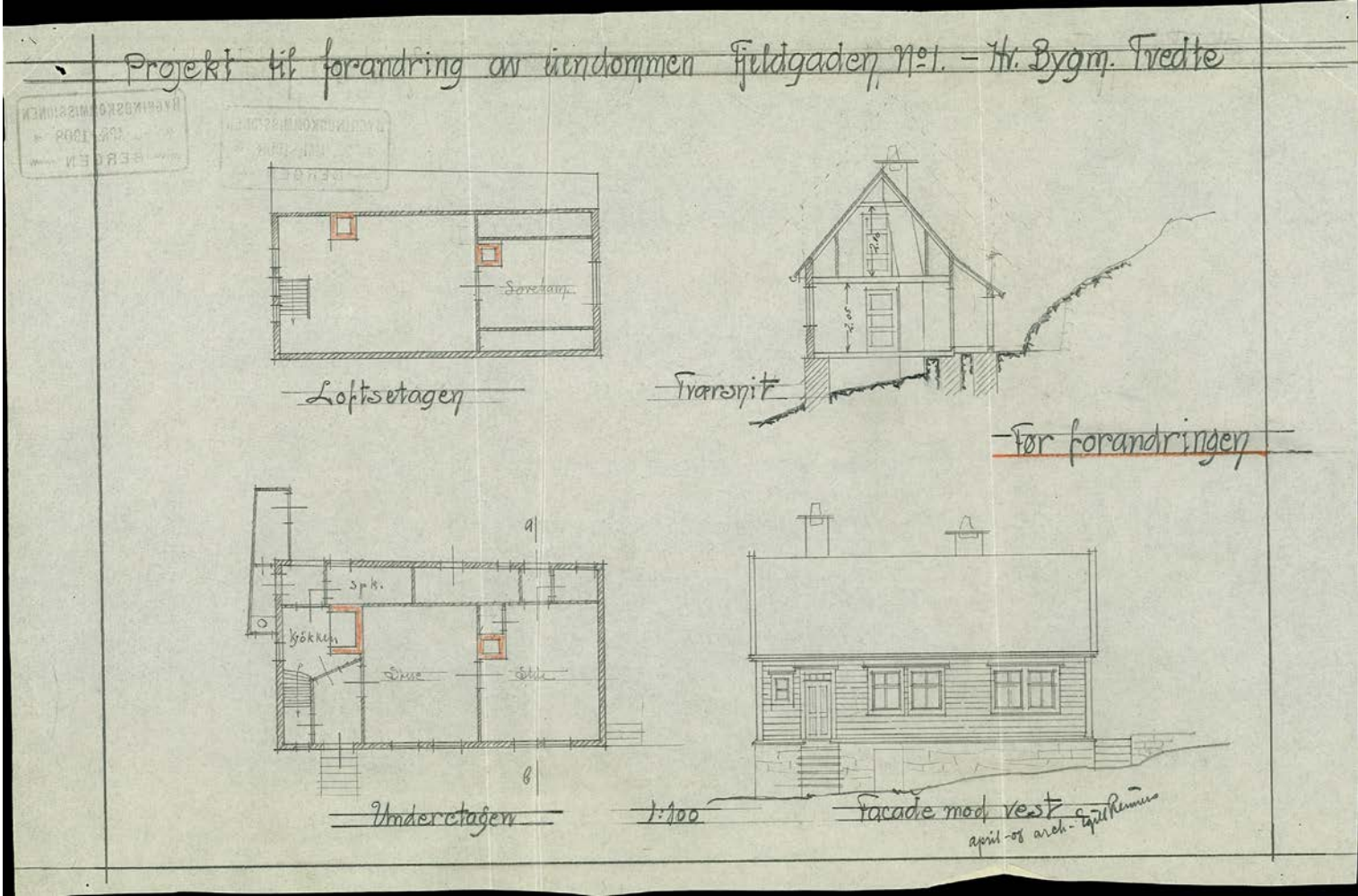
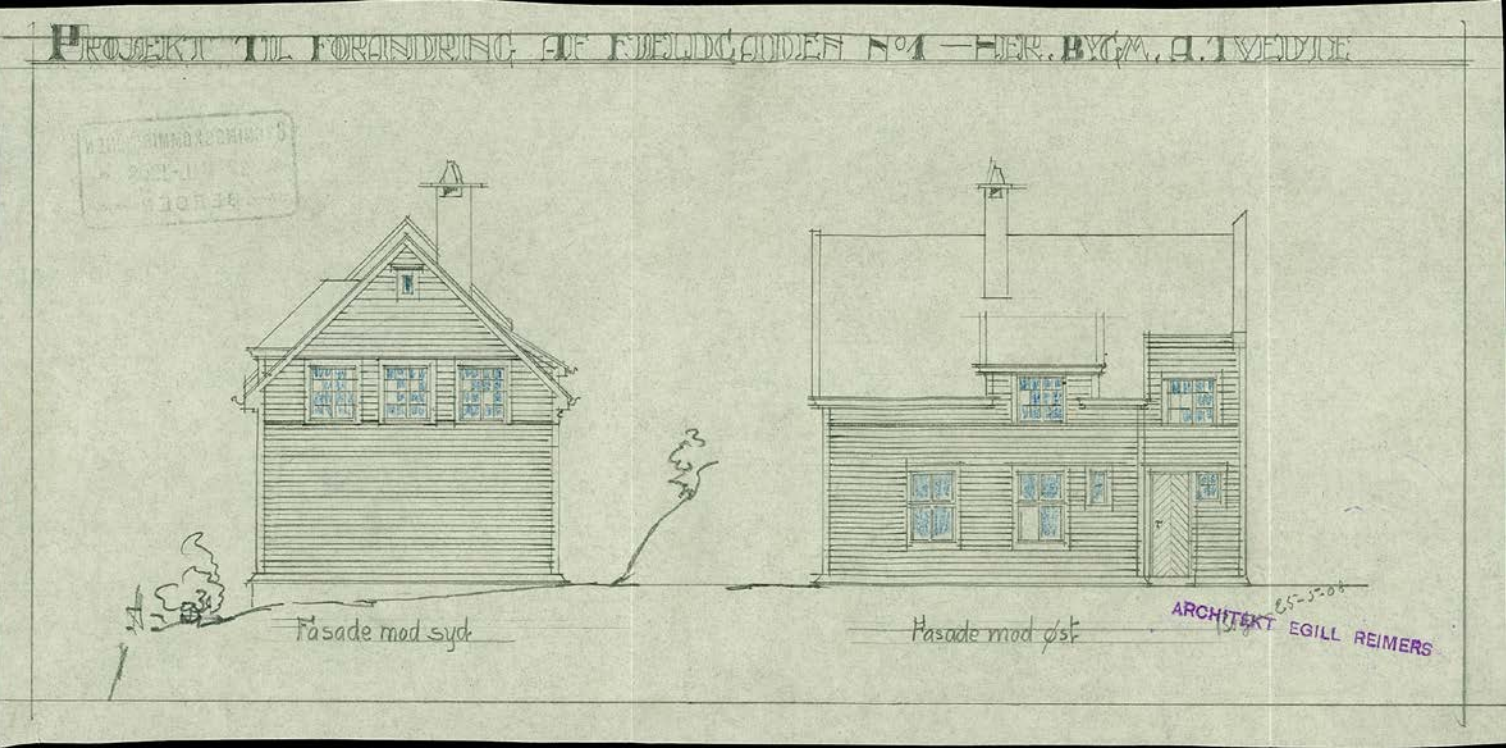
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

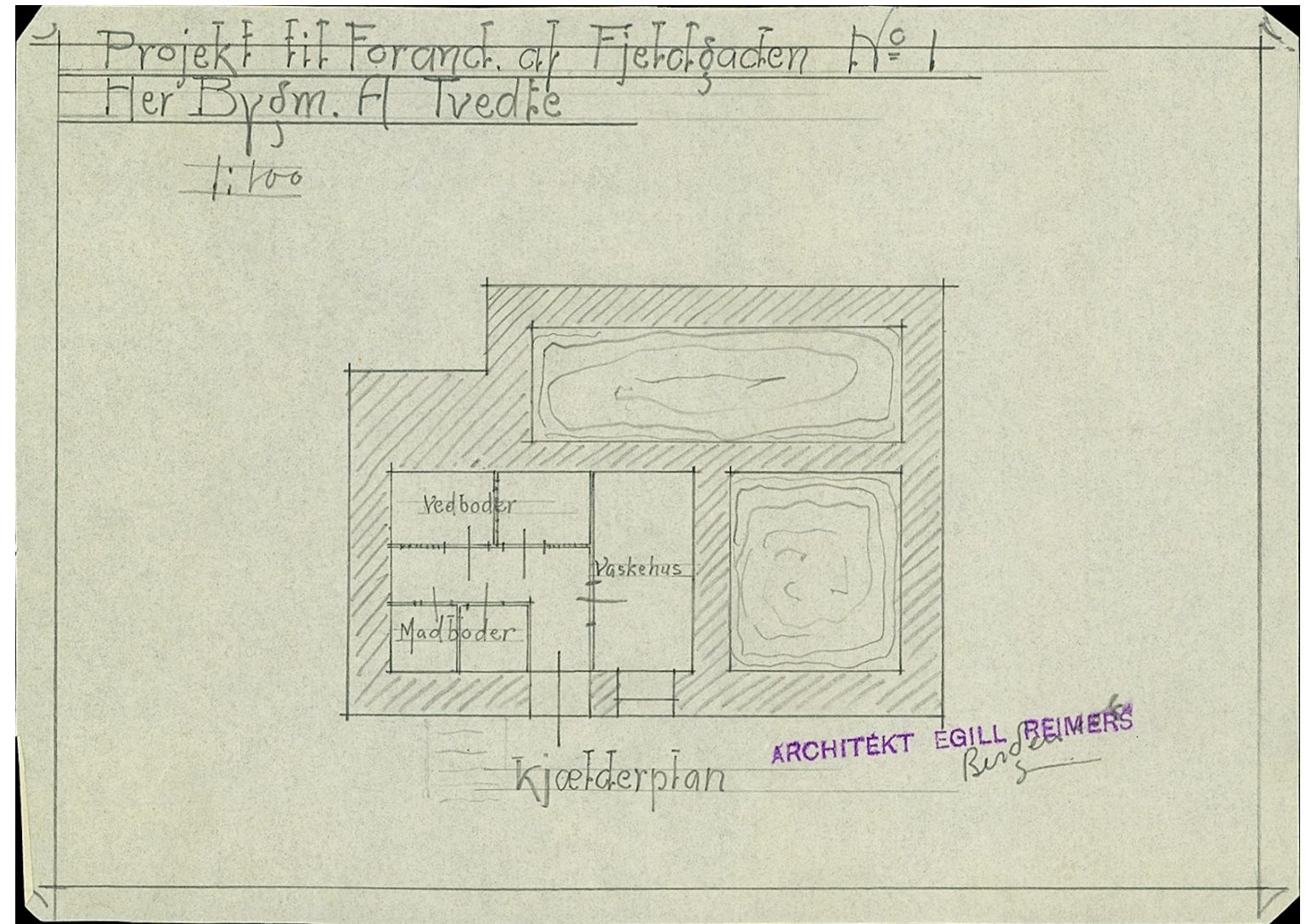
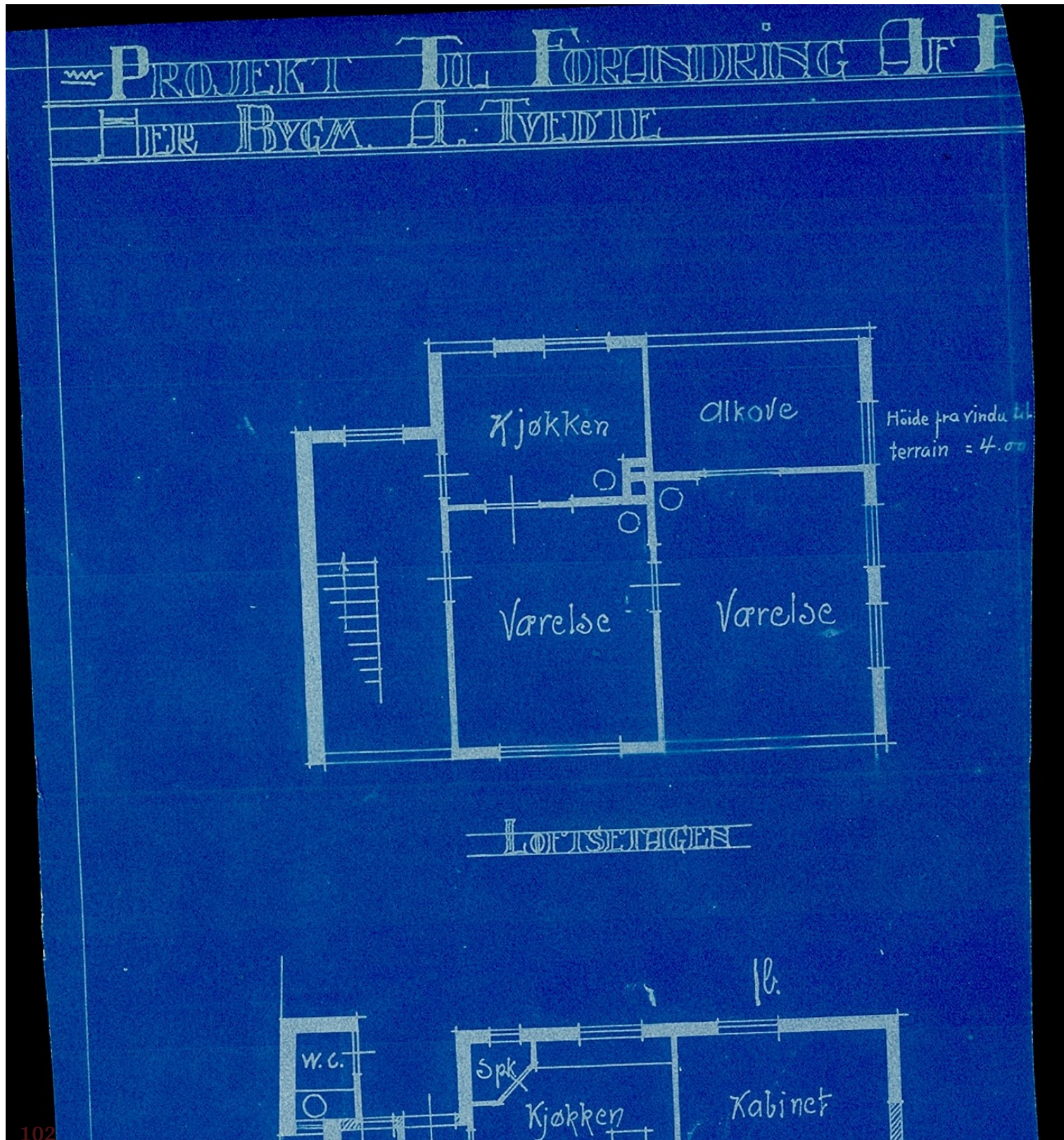
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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









Kopi.

Til

Herr Byggmester Andr. Tvedte,

Her.

ad Fjellgaten nr.1.

I henhold til oppgave av 3. ds. ligger materialkostnaden for det anmeldte arbeide i ovennevnte eiendom under maksimumsbeløpet for fritt kjøp.

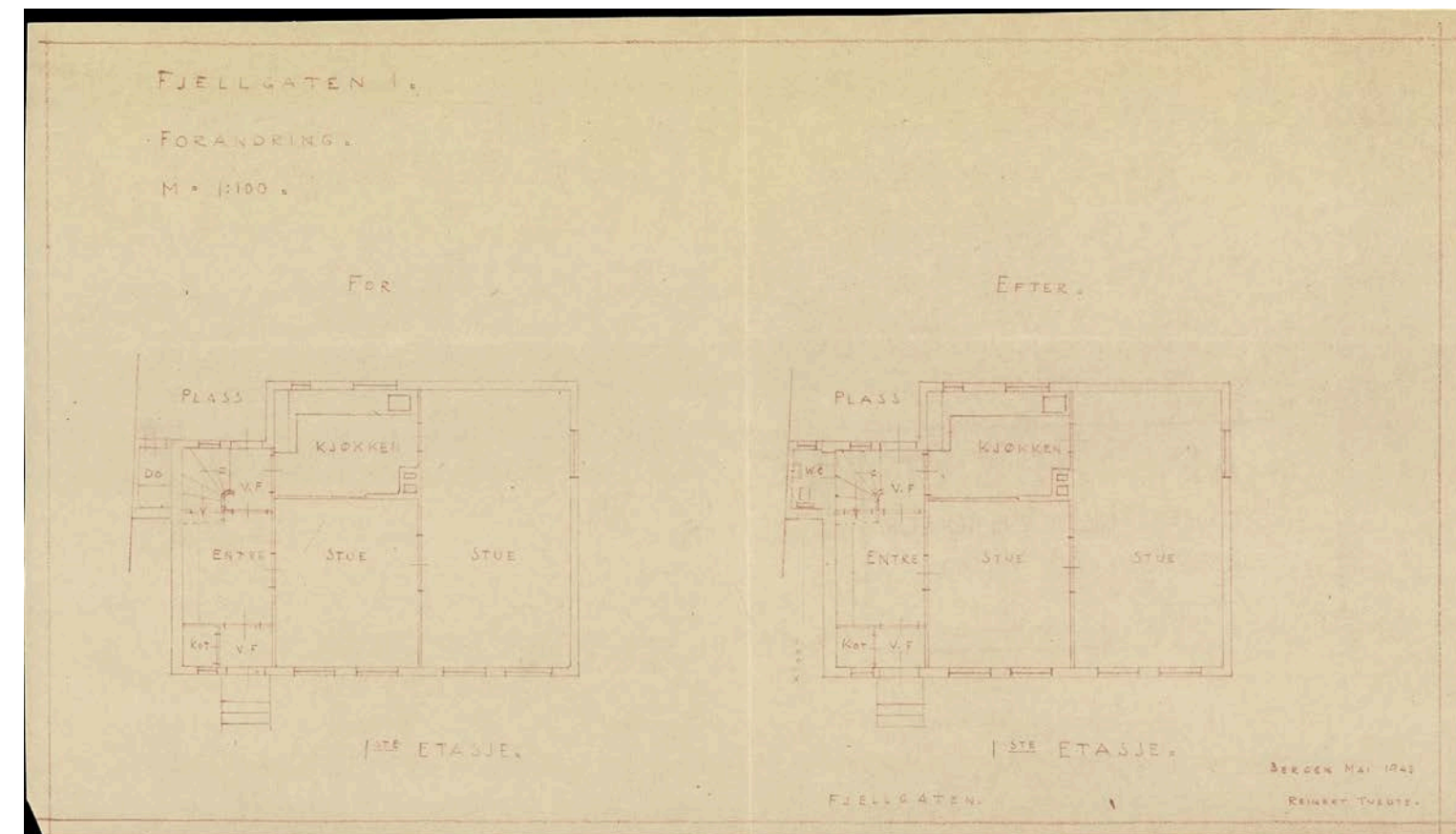
Deres byggeanmeldelse kan hermed approberes på de tidligere meddelte vilkår.

Bygningsinspektøren må varsles når arbeidet påbegynnes.

Hvilket jeg herved tillater meg å meddele.

Bygningssjefen i Bergen, den 3. juli 1942.

Sverre Madsen
tegn.



Anm. No. 91

B.L. 318
1408



Bygningsanmeldelse

(Schema for Reparation, Ombygning og Forandring af ældre Bygning, Opførelse af Skure o. l.,
samt Anbringelse af Dampkedler og større Ildsteder.

Til
Bergens Stadsinspektør.

I Henhold til Bygningslovens § 29, § 72 og § 87 anmeldes herved:

som Bygherre: *Bygm. Frette*

som ansvarlig Bygmester: *den samme*

at ville paa Eiendommen No. *1. Fjeldsøen*

foretage ~~Reparation~~, Forandring, ~~Tilbygning~~, ~~Paabygning~~ efter omstaaende Forklaring.

I 2 Eksemplarer vedlægges:

- Tegninger i Maalestok: *1:100*
- Situationsriks i do.
- Detaljtegninger og Stabilitetsberegninger (hvor fornødiges efter § 29, 2,2 cfr. § 59).
- Kartforretning.*)

Det attesteres, at vedkommende Naboer erholdt den paabudne Underretning om Arbeidet samt Varsel om med mulige Indsigelser at henvende sig til Stadsinspektøren (Bygningsinspektøren) se § 29.5.

Bergen den *6^{te} april -08*

Bygherre.

ansvarlig Bygmester.

Anders Frette

*) Navnlig naar tidligere bebygget Grund agtes raseret og bebygges paany bør Kartforretning vedlægges; naar Tomter bygges i Sandvigen, maa baade Kartforretning og Festesceddel vedlægges.

FORKLARING:

Huset løftes paa grundmuren, saaledes at
højheden i underetagen bliver 2.50 m.

Under huset er delvis kjelder, - hvor denne
ikke er - skeffes det løbende, ventilerede
mulderum paa bjælkelaget til terrain.

Forat paa bedre høideforhold paa loftet
løftes taget saa at knastakken bliver 1.50

En lidet ark anbrings. Skraatage: loftværelsen
underpudsas. Det hele tag skiptes af.

De forhaandenværende ~~to skure~~ nedrives
og en lod og stratespise opføres.

Pladsen i øst og syd for huset indrives idet
der indplaneres til en bredde af ca 2.00 m.

Huset skal tjene som enfamiliebolig.

Anm. No. 149

B.L. 485-

1408



Bygningsanmeldelse

(Schema for Reparation, Ombygning og Forandring af ældre Bygning, Opførelse af Skure o. l., samt Anbringelse af Dampkedler og større Ildsteder.)

Til
Bergens Stadskonduktør.

I Henhold til Bygningslovens § 29, § 72 og § 87 anmeldes herved:

som Bygherre: *Bygmester A. Fredt*

som ansvarlig Bygmester: *den samme*

at ville paa Eiendommen No. 1. *Sjældgaden*

foretage ~~Reparation, Forandring, Tilbygning~~ Paabygning efter omstaaende Forklaring.

I 2 Eksemplarer vedlægges:

- Tegninger i Maalestok: *1:100.*
- Situationsrids i do.
- Detaljtegninger og Stabilitetsberegninger (hvor fornødiges efter § 29, 2,2 cfr. § 59).
- Kartforretning.*)

Det attesteres, at vedkommende Naboer erholdt den paabudne Underretning om Arbeidet samt Varsel om med mulige Indsigelser at henvende sig til Stadskonduktøren (Bygningsinspektøren) se § 29.5.

Bergen den *19^{de} mai - 08.*

Bygherre.

ansvarlig Bygmester.

*) Navnlig naar tidligere bebygget Grund agtes raseret og bebygges paany bør Kartforretning vedlægges; naar Tomter bygges i Sandvigen, maa baade Kartforretning og Festeseddel vedlægges.

FORKLARING:

Paabygningen bestaar deri: at den østre væg flyttes ud saaat huset bliver ~~60~~ *44* m. bredere.

Brandværk opmures mod nabogrund i nord.
Huset løftes paa grundmuren saaledes at lyskølden i underetagen bliver 2.50 m.

Mod øst og syd bliver høiden fra ^{2^{te} etage} vinduesbrystnings overkant til terrain ikke over 4.00 m.

Tillæg til
Anm. No. 149
B. I. 1808
799
1808

Bygningsanmeldelse

(Schema for Reparation, Ombygning og Forandring af ældre Bygning, Opførelse af Skure o. l.,
samt Anbringelse af Dampkedler og større Ildsteder.

Til
Bergens Stadsinspektør.

I Henhold til Bygningslovens § 29, § 72 og § 87 anmeldes herved:

som Bygherre: *Herr. Bygm. H. Fredte*

som ansvarlig Bygmester:

at ville paa Eiendommen No. *1. Tjeldgaden*

foretage ~~Reparation, Forandring, Tilbygning, Paabygning~~ efter omstaaende Forklaring.

I 2 Eksemplarer vedlægges:

- Tegninger i Maalestok: *1:100*
- Situationsriks i do.
- Detaljetegninger og Stabilitetsberegninger (hvor fornødiges efter § 29, 2,2 cfr. § 59).
- Kartforretning.*)

Det attesteres, at vedkommende Naboer erholdt den paabudne Underretning om Arbeidet samt Varsel om med mulige Indsigelser at henvende sig til Stadsinspektøren (Bygningsinspektøren) se § 29.5.

Bergen den *21^{de} sept. - 1908*

Bygherre.

ansvarlig Bygmester.

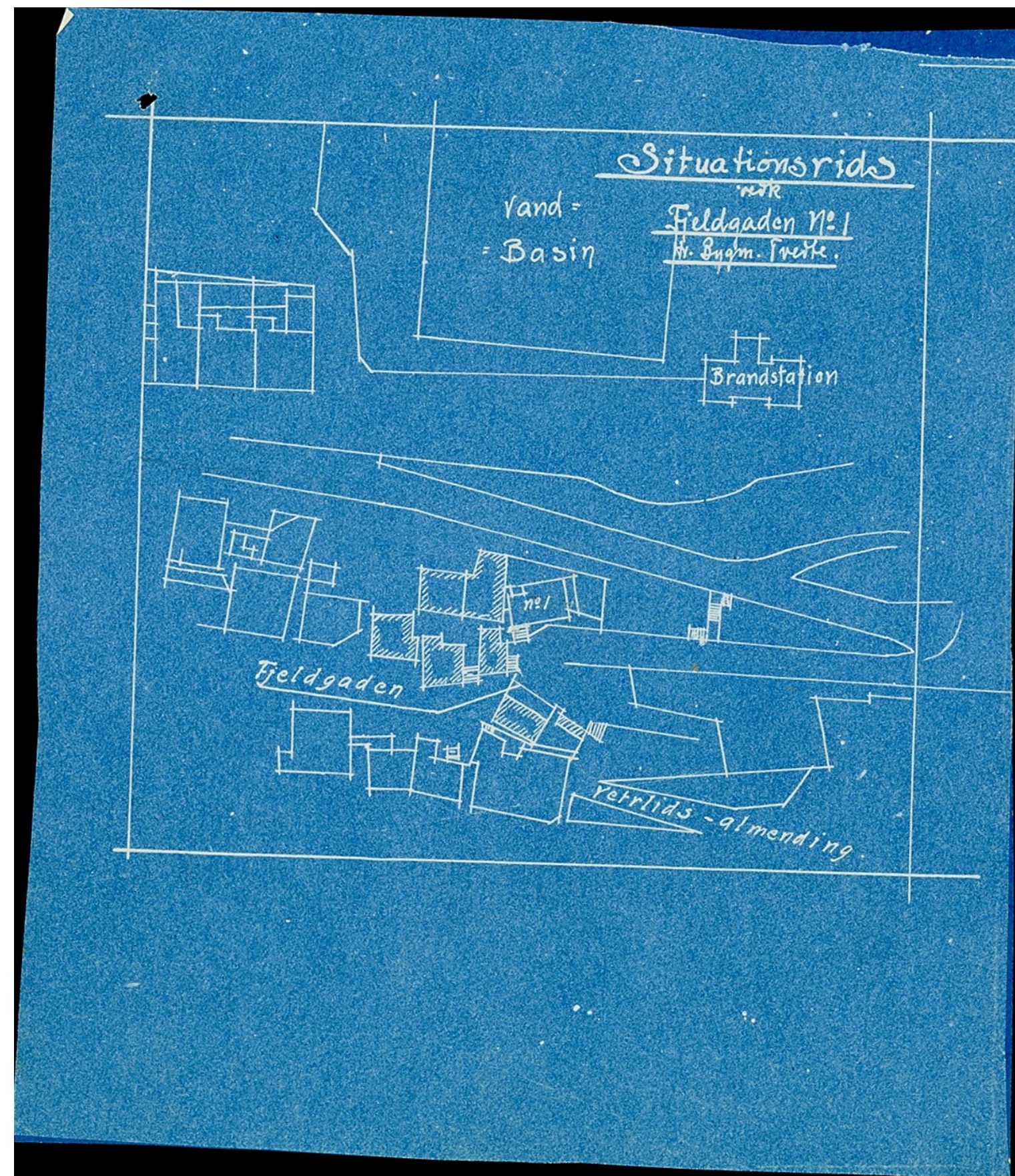
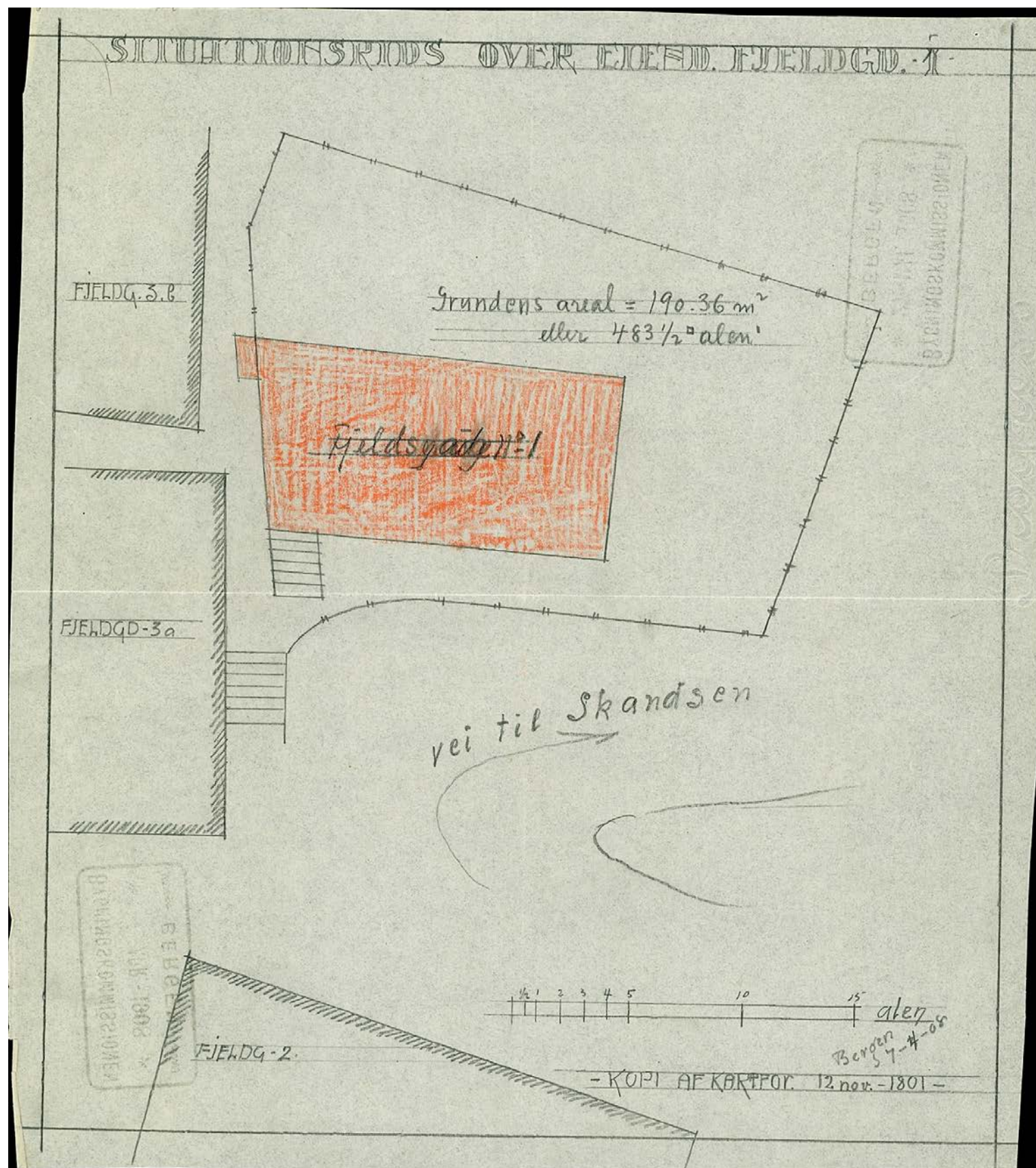
Anders Fredte

*) Navnlig naar tidligere bebygget Grund agtes raseret og bebygges paany bør Kartforretning vedlægges; naar Tomter bygges i Sandvigen, maa baade Kartforretning og Festeseddel vedlægges.

FORKLARING:

*I loftetagen indredes kjøkken, alkove
og værelse mod syd forbundne med
aaabning uden dør.*

*Under bygn. udgraves delvis kjelder hvori
indredes vaskehus, ved og madbod.*



Anm. nr.
B. J. nr.

MOTTAT
20 JUN 1942
BYGNINGSINSPEKTOR

MOTTAT
25 JUN 1942
BYGNINGSSJEFEN



Byggeanmeldelse.

Dette skjema anvendes for reparasjon, ombygning og forandring av eldre bygning, opførelse av skur o.l. Det innleveres med bilag i to eksemplarer. Anmeldelsen skal inneholde nøyaktig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle mål som er nødvendig for å prøve byggverkets lovlighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. De anvendte materialer skal betegnes på en lett kjennelig måte i planene. Angår anmeldelsen forandring av eldre bygning, må tegningen tydelig vise bygningen som den er, og således som den tenkes forandret. Tegningene skal være signert. Arbeidet må ikke påbegynnes før approbert anmeldelse foreligger.

Varsling innsendes til bygningsinspektoren etter hvert som arbeidet skrider frem.

Til
Bygningsinspektoren.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggarbeider aktes utført etter nedenstående beskrivelse og vedlagte tegninger på

eiendom nr. I Fjellgaten.

Som bilag følger:

2-to tegninger.

Det attesteres at følgende naboer er varslet i h. t. bglv. § 132, 3:

Bergen den 20. juni 1942

Tegn. i 2 duplo.

Byggherre.

Anmelder.

Ansvarshavende.

Andr. Tvedte

Andr. Tvedte.

Andr. Tvedte.

Beskrivelse:

Der aktes å innrede et w.c. i det nåværende privet.

Tak og gulv heves ca. 70 cm. Der innsettes dør ifra

trappegang. I den nåværende dør innsettes et vindu.

Kloakk føres til offentlig kloakk i Fjellgaten.

BERGENS VEIVÆSEN
J.NR 0450/-42

Når W.C.-anlegget i nuværende privetrom utføres i.h.t. forskriftene er for øvrig intet å bemerke.

Sendes hr. vannverkssjefen til uttalelse.

Bergen, den 22 juni-1942.

Bygningsinspektoren

Nordre Distrikt

Kau Shogren

Jnr. 448/42. (Fjellgaten 1).

Sendes med vedlegg hr. bygningssjefen om vei-
vesenet.

Avløpet fra det prosjekterte vannklosett kan
føres til den offentlige kloakk i Fjellgaten.

Før rørleggerarbeidet igangsettes, må der inn-
sendes detaljerte planer for dette til godkjennelse av vann- og
kloakkvesenet.

Bergens vann- og kloakkvesen den 24. juni 1942.

Cim G. Cuijsson

R. Holst-Tangen

Jnr. 450/42. (Fjellgaten 1).

Sendes med vedlegg hr. bygningssjefen.

Intet å bemerke.

Bergens veivesen, den 25. juni 1942.

M. Bolander

A. Kruse

Går tilbake til herr bygningsinspektøren i n.d.
idet en viser til vedlagte skrivelse av d.d. til anmelderen.

Bygningssjefen i Bergen, den 3. juli 1942.

Amundsen

Anm. no. *91*
1908



L. H. 237
08

Ekspeditionsdokument



angaaende *forandring*
paa eiendom no. *1 Fjeldgaden*
tilhørende hr. *Andas Trudte*

Omsendes hr. Stads Konduktøren,
idet antages, at arbeidet ikke kan
tillates i henhold til murværksloven.

Forandringen vil vistnok ogsaa blive
saa stor, at det maa betragtes som
hovedreparation.

Det bemærkes, at der det af bygningen,
der indeholder spisekammer kun er kün-
dingværk med panel.

Bergens Stads Konduktøren
Bygningsinspektøren.

Alb. Forstadius

7/4-1908

Sar 1900 den 1^{te} april holdt bygningsskommisjonen møte
Der foretoges:
Bygningsanmeldelse af 6^{te} april fra bygm. Trede angående
forandring paa eiendommen Tvedgaden no. 1.
Ekspeditionsdokument med bilag fremlagdes.
Kommissionen besluttede ikke at approbere anmeldelsen,
da den er i strid med murstrængsloven.

Tilbagesendes hr. bygningsspektoren til efterretning
og bekyndtgjørelse for anmelderen.

Bergens Stadsconductørkontor

9/4-00.

for Stadsconductøren
M. Brown.

Tilbagesendes hr. Stadsconductøren, idet
jeg skal tillade mig at oplyse:
Som det læs blev den tidligere anmeldelse
negtet i henhold til murstrængsloven, men
ved nærmere undersøgelse viser det sig, at
bygningen ligger i det strøg, der er indrøm-
met dispensation fra murstrængsloven, un-
der forudsætning af, at der anbringes brandvæg
eller ligger i mindst 2.5 m afstand fra nabo.
I henhold hertil er nedlagte nye anmeldelse
indarbejdet og er her anlagelig indtastet til hinder
for at dette arbejde tillades under forudsæt-
ning af, at privetet omfatter af brandvægge.

M. Pochmide

25/5-1900.

Sar 1900 den 24^{de} september holdt bygningsskommisjonen ^{møde}
Der foretoges:
Opfølgende behandling af anmeldelse af 4/4-00
fra bygm. Trede angående forandring af eiendom-
men Tvedgaden no. 1.
Anmeldelsen med bilag samt ny anmeldelse af 19^{de}
d.m. fremlagdes.

Da det er oplyst at bygningen ligger i det strøg, der er
indrømmet dispensation fra murstrængsloven, endte
kommissionen at kunne approbere anmeldelsen.
Det forudsattes at privetvæggen omfatter af
brandvæggen.

Udskriftens rigtighed bekræftes

Bergens Stadsconductørkontor den 29^{de} mai 1900.

M. Brown

Tilbagesendes hr. bygningsspektoren
til efterretning og bekyndtgjørelse for
anmelderen

Bergens Stadsconductørkontor den 29^{de} mai 1900

M. Brown

Tilbagesendes hr. Stadsconductøren, under
henvisning til nedlagte tilløbsanmeldelse

Bergens Stadsconductørkontor 25/9 1900

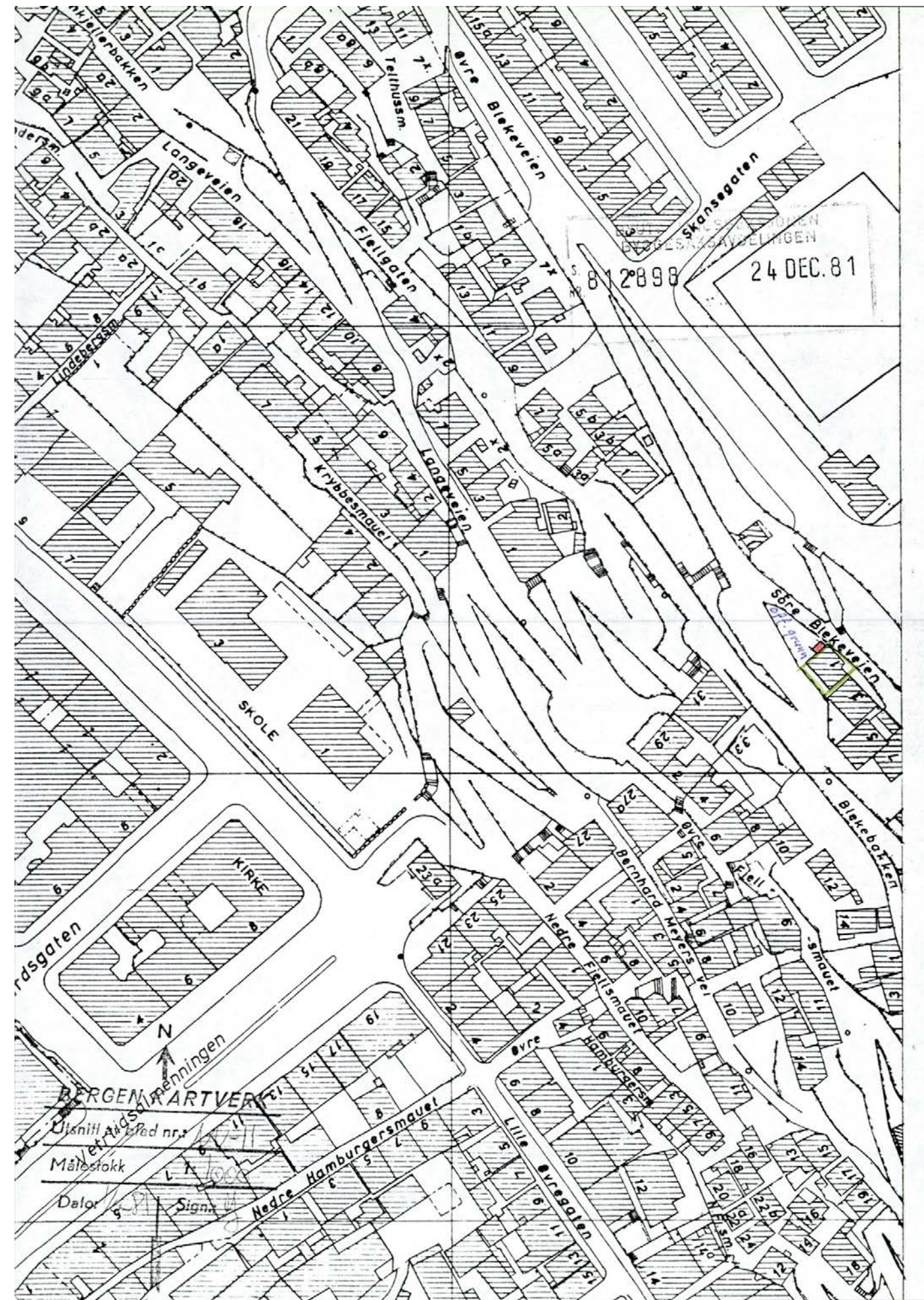
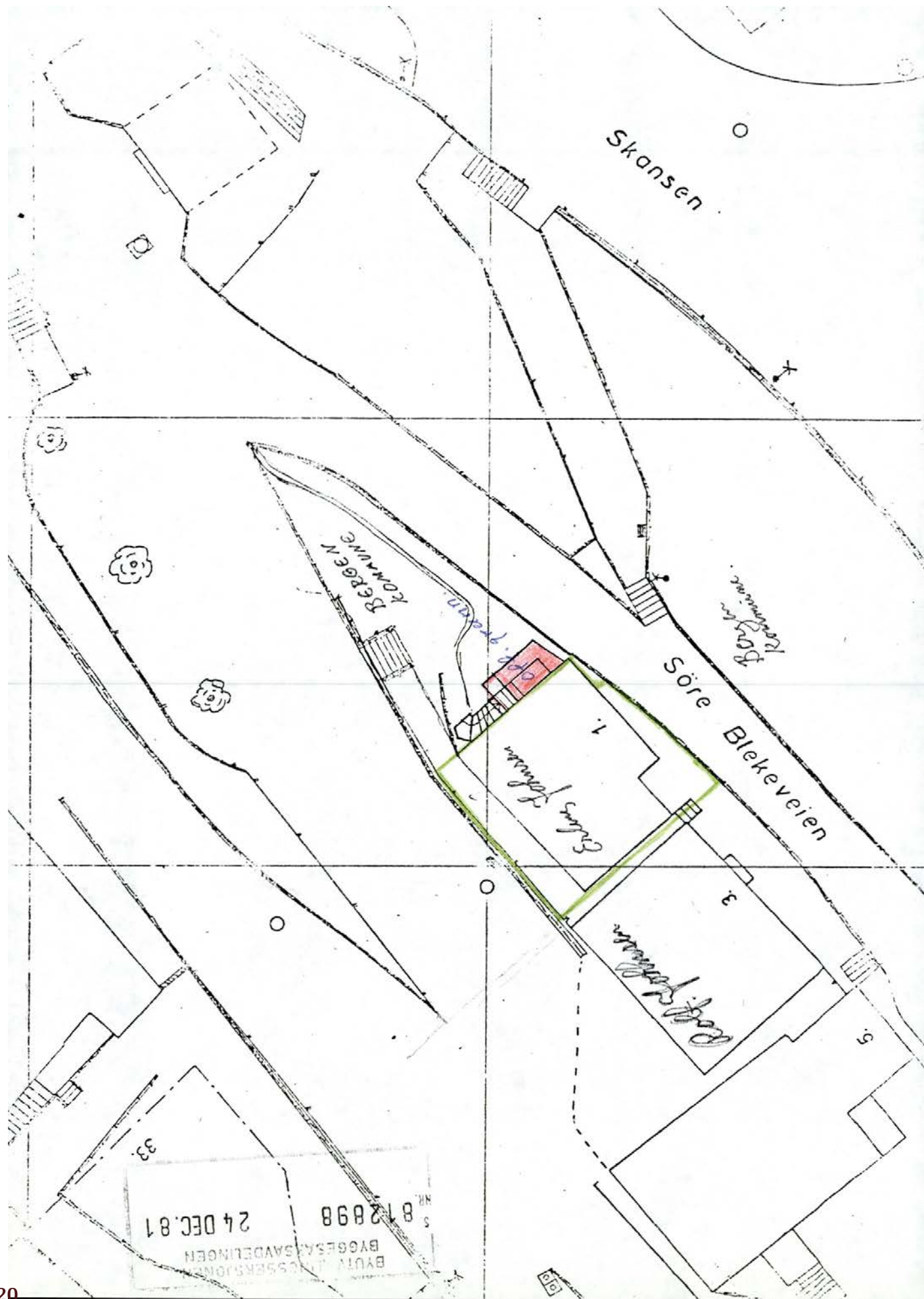
Bygningsinspektøren

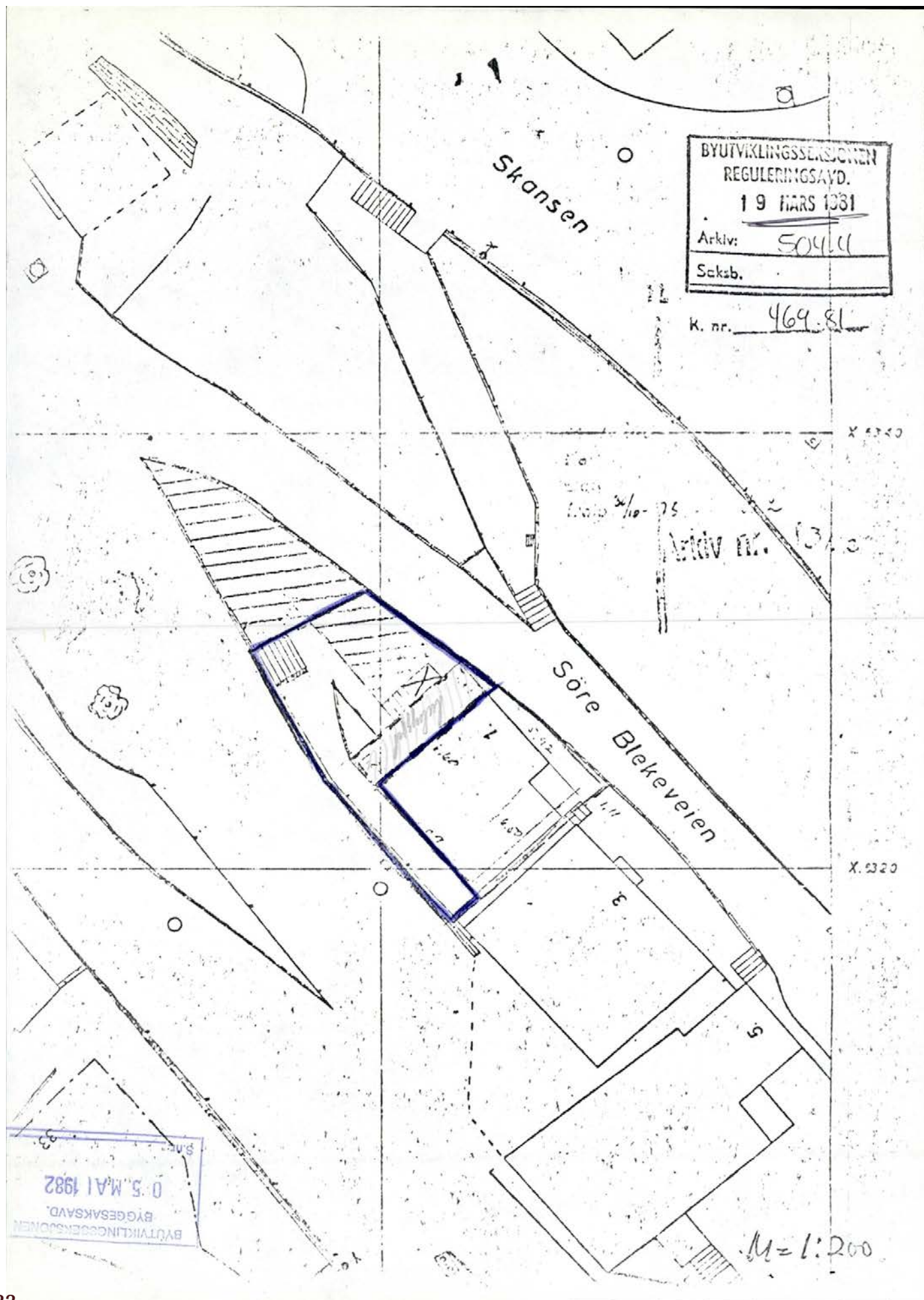
M. Pochmide

Apparatur

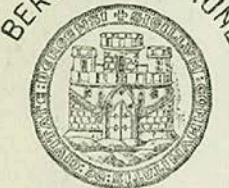
Bergens Stadsconductørkontor 26/9 1900

M. Pochmide





Løpe nr.



BERGENS KOMMUNE

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Attest.

Gjenpart.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 1. Fjellgaten.

at det av herr Andr. Tvedte under 20/6 1942 anmeldte

arbeide er lovlig, såvidt angår inst. av vannklosett.

Bygningssjefen i Bergen den 17 september 1942.

Gebyr til bykassen kr. 4.00
betalt

Bygningssjefens kontor den

for bygningssjefen

Bygningsinspektøren

Nordre Distrikt

Per Christensen

2000. 11-40. J.D.B. A.s



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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 PLUSS

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



PLUS dekker 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 kostnadsgodtgjørelse, 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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre