

Von der Ohes vei 1



Velkommen til

Von der Ohes vei 1



Salgsoppgaven produsert 4. november 2025

Vakre Sandviken

Bygårdsdrøm i historisk Bergenshus m/idyllisk beliggenhet i brosteinsgate! Vesentlig oppusset og modernisert i 2023

Prisantydning	3 490 000,-
Omkostninger	88 630,-
Totalpris	3 578 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 450,-
BRA-i	35 kvm
Totalt BRA	35 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898

Ansvarlig megler	Finn Kristian Kraakenes
Telefon	469 70 631
E-post	f.kraakenes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Finn Kristian Kraakenes har gleden av å presentere Von der Ohes vei 1 - En særs delikat og påkostet bygårdsleilighet i et av Bergens mest ettertraktede boligstrøk. Bosett deg blant nydelig trehusbebyggelse og ærverdige bygårder, med sjarmerende brosteinsbelagte gater, små smau og grønne lunger.

- Vesentlig oppusset og modernisert (2023) med gjennomgående lekker standard og tidsriktige kvaliteter
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Gjennomgående fiskebens-laminat sørger for et nydelig helhetsinntrykk
- Lave bo- og felleskostnader
- Nytt tak i 2025

- 1 min gange til busstopp
- 3 min gange til MOVA Sandviken
- Gangavstand til sentrumskjernen
- Flere park- og turmuligheter i området

- Stue/kjøkken, gang, bad og soverom + ekstern bod

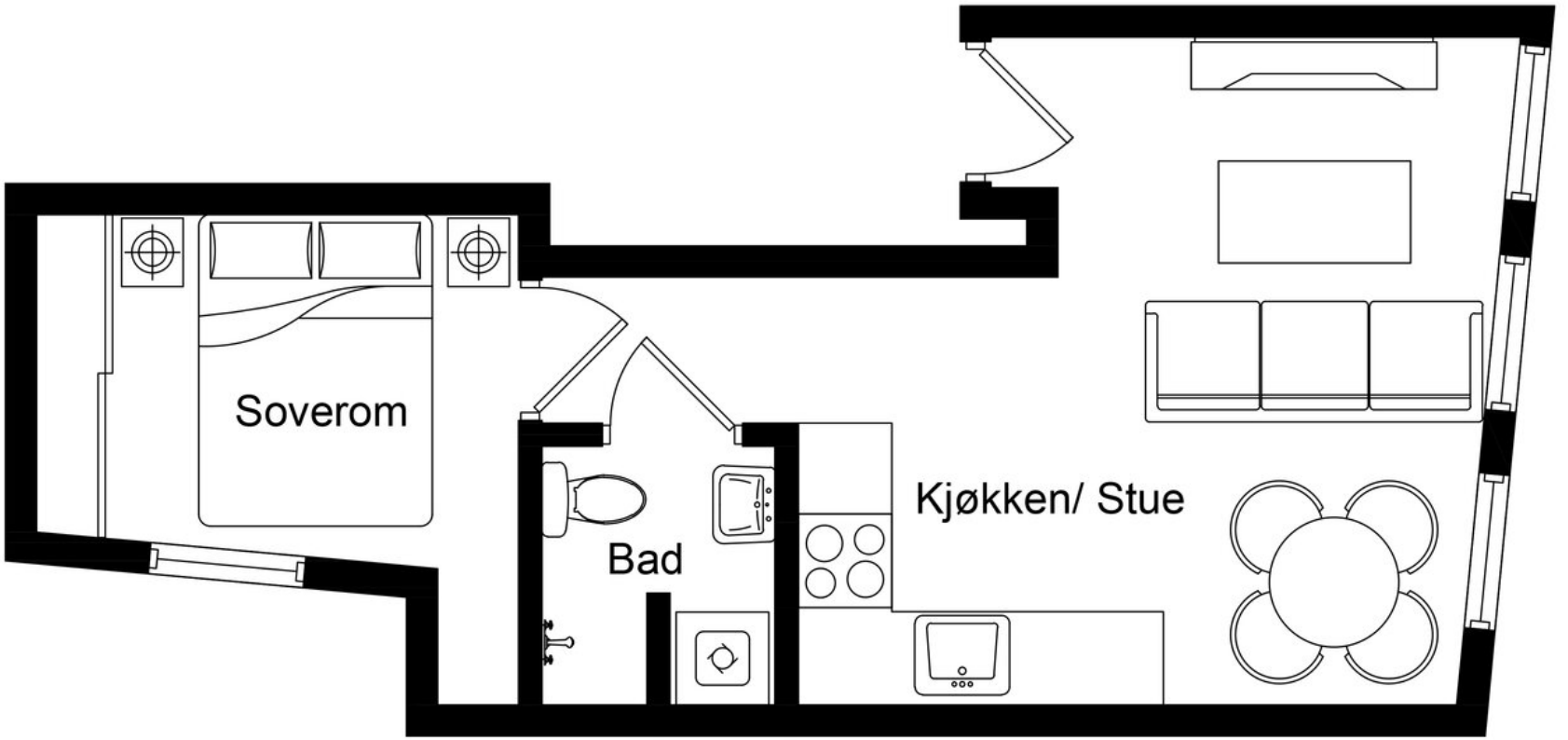
Arealer og innhold

BRA-i:	35 kvm
Totalt BRA:	35 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Stue/kjøkken, gang, bad og soverom
Total BRA: 35 kvm.

Von Der Ohes vei 1


































HOTWATER








Von der Ohes vei












SANDVIKEN FOOD HOUSE

Informasjon

Von der Ohes vei 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0243/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Von der Ohes vei 1, 5032 BERGEN
Gnr 167, bnr 734, snr 6 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Elise Dale Tertnes

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 591 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
Totalt BRA: 35 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Stue/kjøkken, gang, bad og soverom
Total BRA: 35 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer én bod i 1. etasje på 5m^2.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere

denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-i (internt bruksareal) og BRA-e (eksternt bruksareal) fastsettes på grunnlag av den faktiske bruken av rommene observert under befaring. Merk at bruken av rommene kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift, og at enkelte rom eller funksjoner kan mangle godkjennelse fra kommunen.

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

Det er gjort en del oppussing. Jeg har revet to, mindre vegger i gang og på kjøkkenet, sparklet og malt vegger stue/kjøkken/gang/soverom, byttet gulv og lister.

Jeg har hatt elektriker inne som oppgradert elektrisk anlegg, montert noen flere stikkontakter og lagt til en ekstra kurs på kjøkkenet.

Det er montert taklampe i stuen. Dette er gjort av slektning som er elektriker, men jeg er usikker på om han har godkjenning via firma.

Uansett har elektriker som har utført det andre arbeidet i huset (med godkjenninger) fikset noe på lampen i ettertid.

Jeg har byttet alle fronter på kjøkkenet og utvidet kjøkkenet noe, samt lagt på ny benkeplate og «splashback». Jeg har (ved hjelp av slektning som er rørlegger, men uten godkjenninger fordi han ikke er tilknyttet et firma) lagt opp til oppvaskmaskin og installert nye hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, ventilator, stekeovn, platetopp og kjøleskap. Videre har jeg byttet baderomsmøbler (servant og skap, armatur, dusjvegg, dusjsett og dusjdør + speil.)

Elektriker har også montert en stikkontakt på bad.

Det er montert skyvedører på soverom og limt opp stukkaturlignende isoporlister i tak på soverom. Elektriker har montert taklampe.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Byttet baderomsmøbler privat høsten 2025. Gjelder baderomsskap, servant, armatur, dusjdør og dusjarmatur/dusjsett. Videre har elektriker montert speil og en stikkontakt på veggen. Jeg er ikke kjent med tidligere arbeid utført på badet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke utført så lenge jeg har vært eier. Ukjent med tidligere arbeid.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Taket med takvinduer er utbedret/byttet av KA Løvik i 2025. Ferdigstilt 21.

oktober 2025. Har pågått siden juni 2025 - arbeidet har vært tidkrevende pga. mye sopp- og rådeskader. Dette blir fullt ut utbedret nå og det er satt inn nye takvinduer. Basert på egenerklæringsskjema fra tidligere selger (da jeg kjøpte leiligheten i 2023), så skal det ha vært gjennomført maling av fasaden i 2020, utført av malerfirma Monsen AS og montert branntrapp av Modum system Bergen AS. Det skal ha vært en sak i etterkant mellom sameiet og firma ifm. mulig vannlekkasje i fasaden ved montering av branntrappen, jf. tidligere egenerklæring. Jeg kjenner ikke til status på dette. I forbindelse med renovering av en leilighet i 1. etg, er det funnet mugg og store fuktskader og også utfordringer med grunnmur/ringmur. Det er i den forbindelse opplyst at det antakeligvis en gang tilbake i tid (usikkert når), er gjort om en del fra en bod - over til leiligheten. Det jobbes med å undersøke hvor fuktskadene kan komme fra. Som et ledd i dette har sameiet benyttet seg av Bygningssjekk som er tilbudt av forsikringsselskapet If. Inspeksjon ble gjennomført den 15. oktober 2025 og det foreligger en rapport. Eierne av leiligheten i 1.etg. har videre opplyst å privat ha leid inn Øygarden betongservice til å legge fuktsperre og støype dette sammenhengende med resten av leiligheten. De har sagt at de ønsker at sameiet skal dekke disse kostnadene da de mener det er feil på grunnmuren. Status per 28. oktober 2025 er at veggen fortsatt er fuktig, selv etter utbedring av taket. Styreleder har meldt skaden inn til sameiets forsikringsselskap.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Elektrisk anlegg tilknyttet min leilighet ble oppgradert i 2023 og det ble montert noen flere stikkontakter. Det ble også lagt til en ekstra kurs på kjøkkenet, mener det var for stekeovn. Lysbrytere byttet ut og noen sikkontakter oppgradert. Dokumentasjon ligger i boligmappe. Lampe i tak over stuebord montert privat (men av en person som
tidligere er utdannet elektriker, usikker på om han har godkjenning), men uansett i etterkant sett på av elektriker (Elteknikk) med godkjenning, da lyset "blinket" ofte i etterkant av montering. Det ble i oktober 2025 installert nytt speil av elektriker fra Elteknikk, og da også montert ny stikkontakt på badet.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Antas utført i forbindelse med at det elektriske anlegget ble oppgradert.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Det er installert/lagt opp til oppvaskmaskin på kjøkkenet og montert ny kjøkkenvask/armatur. Utført av slektning som er utdannet rørlegger, men som ikke jobber i firma og dermed ikke har nødvendige godkjenninger. Gjort i 2023

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ukjent. Viser til det som står skrevet over om bod til leilighet i 1. etg, men utover dette har jeg ingen kjennskap til dette. Jeg har også fjernet to mindre vegger i stue/kjøkken/gang ifm. renovering høsten 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Ifølge tidligere egenerklæring skrevet av selgerne da jeg kjøpte leiligheten i 2023, ble det registrert rotter i kjelleren 2-3 år tilbake fra 2023. Behandlet av Anticimex.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- Jeg har ikke opplevd det selv, men ifølge takstrapport fra da jeg kjøpte leiligheten står det at "Lekkasje registreres på rørkobling til varmtvannsbereder. Tiltak må påregnes." Jeg har ikke gjort noe med dette og heller ikke merket noe til det.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Nei
Eventuell kommentar:
- Viser til det som står over ift. feil på grunnmur oppdaget i leilighet i 1. etasje. Det er opplyst at de har funnet fukt fra gulv til tak i den ene ytterveggen (mot nabobygg). Det har vært en mistanke om at det kommer fra tak som har vært under utbedring inntil helt nylig, men siden det fortsatt er fuktig jobber sameiet med å undersøke om det kan være andre årsaker til dette. Viser for øvrig til innhentet bygningssjekk via If og rapporten med resultatene der. Videre så opplyser denne andelseieren at det - når han rev veggplater i innvendig bod i leilighet - at det raste jord inn i leiligheten. Det antas at det ikke har vært fuktsperre eller ringmur mellom nivåforskjeller. Stenderverket rundt den innvendige boden var smuldret da dette er opplyst å ha stått rett i jorden. Det har tidligere også vært undersøkt for fukt/vannskader på vegg mot nabobygg (på motsatt side av min leilighet). Det ble innhentet takstrapport fra Recover, hvor det blant annet skrives at "Det er sannsynlig at hele ytterveggen mot naboen (vestveggen) er påvirket av lekkasjen. Vannet trenger inn fra taket og følger veggen helt ned til bunnen av huset." Taket er som nevnt utbedret nå i 2025. Viser for øvrig til Ifs rapport om Bygningssjekk som ble gjennomført i oktober 2025. Som skrevet har det tidligere også vært sak om mulig vannlekkasje i fasaden ved montering av branntrapp i bakgård. Jeg har ingen kjennskap til denne prosessen.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Tak er reparert, endelig ferdigstilt i oktober 2025. Viser for øvrig til det som er nevnt om leilighet i 1. etasje og veggen på den siden av bygget, om fukt og mistanke om lekkasje.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Viser til det som har vært skrevet over om leiligheten i 1. etg.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

- Ja
Beskriv:
- Som skrevet over har det for noen år tilbake vært observert rotter i kjeller, behandlet av Anticimex. Jeg har ikke hørt noe mer om dette siden jeg kjøpte leiligheten, ei observert andre skadedyr.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Fremgår av tilstandsrapporter av 2023 og den som utarbeides ifm dette salget.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger
/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv:
- Nei, ikke annet enn at seksjonslederne i 1. etg har hengt opp skriv i alle etasjene om oppussing i deres leilighet og muligens noe støy som en følge av dette. Videre brev som ble mottatt i januar 2025 om «INFORMASJON OM AREALPLANLEGGING» Melding om oppstart av arbeid med offentlig reguleringsplan. Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken. 71720000» Videre ble det i 2023 sendt ut brev om at «Bystyret har vedtatt Detaljregulering for Bergenhus. Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 1, Kaigaten - Sandbrogate» men jeg er usikker på status her. Men det har vært tale om at den skal gå under bygget, slik det ser ut på kartene.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv:
- Det har lenge vært snakk om å øke fellesutgiftene, men dette er enda ikke vedtatt. Eier i 1. etg har også ytret ønske om at sameiet skal ta kostnadene ved utbedring av grunnmuren. Disse er opplyst å være på rundt kr. 35 000 om jeg har forstått det riktig. Sameiet har ikke midler på konto til å dekke dette, og i så fall må fellesutgiftene oppjusteres.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Raimond Danielsen

Byggemåte

Utdrag fra eierskifterapport:
- Bygningen er et tradisjonelt leilighetsbygg oppført med bærende konstruksjoner i tegl-/ murverk med utvendige fasader av murpuss.
- Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, og fundamentets utførelse er derfor ikke kjent.
- Etasjeskillere av trekonstruksjoner.
- Taket er etablert som valmet sperrekonstruksjon i treverk tekket med teglstein eller tilsvarende
materiale. Taket er nytt i 2025.
- Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Overflate gulv på bad
- Membran, tettesjikt og sluk på bad
- Vinduer og ytterdører
- Varmtvannsbereder

Se supplerende tekst i eierskifterapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Panelovn i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 969 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 450,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles byggforsikring, grunnpakke internett samt felles drift og generelt vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at det er snakk om å øke felleskostnadene, blant annet fordi de har vært lave over lengre tid, samt at det er ønskelig at sameiet har

mulighet til å sette av penger til sparing. I forbindelse med at eier av 1. etasje har ytret ønske om at sameiet skal dekke utgiftene på reparasjon fra Øygarden betongservice (ca. kr 35 000,-), er det også mulig at felleskostnadene vil øke. Hvor stor økningen blir er pt. uvisst.

Selger opplyser om at det på sikt er ønskelig å utbedre gangen/fellesarealene. Hvilke kostnader dette eventuelt vil medføre er uvisst.

Kommunale avgifter

Kr 6 626,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 6 626,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Sector Alarm kr 577,- pr mnd. (må overtas av ny eier)

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 3 018,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt er kr 3 018,- for inneværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 682 438,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 729 750,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Von der Ohes Vei 1 , orgnr. 919399759

Om sameiet

Sameiet består av 10 boligseksjoner.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter.
Iht. sameiets vedtekter skal fellesarealene vaskes etter oppsatte renholdslister.
Selger opplyser imidlertid om at dette ikke har vært praktisert i hennes eiertid,

men at det har blitt snakket om å gjeninnføre dette.

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret, og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP611402

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 124 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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 startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en flott beliggenhet i vakre Sandviken. Bor man i Von Der Ohes vei får man det beste av to verdener. Man har gåavstand til sentrum med alt det har å by på, samtidig som man har flotte turområder like utenfor gatedøren. Enten man vil gå seg en rolig tur langs Fjellveien eller er klar for en treningstur i Stoltzekleiven. Det er heller ikke bare i fjellene turmulighetene er gode, det å vandre rundt blant nydelig trehusbebyggelse og mer ærverdige bygårder i Sandviken er en opplevelse i seg selv - og en "tursti" man aldri blir lei av. Brosteinsbelagte gater, små smau og grønne lunger. et må også nevnes at man har flere flotte parkanlegg i nabolaget, herunder Meyermarken og det nydelige parkområdet rundt Bergenhus festning. Til glede for de små finne det også flere flotte lekeplasser i umiddelbar nærhet. Like nedenfor leiligheten finner du også en herlig badebrygge som er svært populær sommerstid.

Av service og aktivitetstilbud har man det meste innen kort gangavstand. Støletorget er bare noen minutters gange fra leiligheten. I tillegg til Kiwi og MOVA på Birkebeinersenteret som er like ved. Videre har man kort vei til blant annet Coop Extra, Joker og Sandviken dagligvare. Det er heller ikke langt til de fleste utdanningsinstitusjonene i Bergen son NLA, NHH og UiB. Busstopp finner man 1 minutt gange unna leiligheten, hvor linje 18 går.

Alt i alt er dette en leilighet med en meget attraktiv beliggenhet. Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket fra byens støy.

En kort prat med selger:
va kommer du til å savne med boligen og området?
- Beliggenheten med sentrum i nærheten samtidig som det er skjermet for mye

trafikkstøy, rolig bygg, de store vinduene i stuen som slipper inn mye dagslys, bakeriet på hjørnet og utsikten ned Skuteviken på vei hjem.

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Fjellveien, Stoltzen og Fløyen.

Hvordan er nabolaget?
- Det er generelt svært rolig i bygget, og det oppleves som en trygg gate. Busstopp både nede i Skuteviken og i Nye Sandviksveien, og kort vei til bryggen og sentrum. Nært SAS-hotellet med flybusser. Både Kiwi, Meny og Coop Extra i nærheten, samt søndagsåpen butikk nede ved SAS-hotellet. Bakeri 29 på hjørnet, barer som Falske reker, Dr Wiesner og Art Themis på Støletorget. Treningssenter ved Birkebeinersenteret og et SATS-senter lenger ut i Sandviken.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for:
- Installasjon av 4 wc, datert 19.10.1961
- Endring/rehab boligbygg, datert 04.01.1993
- Fasadeendring blokk/bygård/terrassehus, datert 15.10.2003

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Bergenhus. Skuteviken, datert 25.04.1988, regulert til boliger m/tilhørende anlegg.

Reguleringsplaner under grunnen:
- Planid: 65800000 - Bergenhus. Bybanen fra Sentrum til Åsane, delstrekning 1, Kaigaten-Sandbrogaten, datert 31.05.2023, reguleringsformål: annen banegrunn, tekn. anl - berøringsgrad 18,5%

Hensynssoner (reguleringsplaner under grunnen):
- Båndlegging kulturminneloven - berøringsgrad 18,5%
- Andre sikringssoner - berøringsgrad 18,5%

Bestemmelsesområder (reguleringsplaner under grunnen):
- Vilkår, bruk - berøringsgrad 18,5%

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 71720000 - Bergenhus, Bybanen, delstrekning Kaigaten-Sandviken - berøringsgrad 100%. Byrådet har i byrådsmøte 23.01.2025, sak 1010/25, vedtatt oppstart av offentlig detaljreguleringsplan for Bybanen og hovedsykkelruten på strekningen sentrum-Sanviken i medhold av plan- og bygningslovens §12-3. Planarbeidet som nå startes opp er en del av prosjektet Bybanens byggetrinn 5 med bybane og hovedsykkelrute fra sentrum til Åsane. Ut ifra foreløpig trasékart ser det ut til at bybanetraséen skal legges under bakken like ved eiendommen. Det ser også ut til at en alternativ hovedsykkelrute muligens skal legges i Nye Sandviksveien, like ved eiendommen. Det skal også legges en underjordisk holdeplass like under eiendommen. Ny eier må derfor påregne perioder med sprenging, byggestøy og økt anleggstrafikk i arbeidsperioden.

Hensynssoner i kommuneplan:
- Kulturmiljø - Skuteviken - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Båndlegging - Båndlagt etter lov om kulturminner - berøringsgrad 100%
- Faresone - Brannsmitte - berøringsgrad 100%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 2%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
- Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav - berøringsgrad 100%

Restriksjonsområder i kommuneplan:
- Område unntatt fra rettsvirkning - berøringsgrad 100%

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71660000 - Bergenhus. Gnr 167, bnr 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt - planlegging igangsatt. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for parkeringsanlegg i fjell for beboere, næringsdrivende og besøkende i Sandviken, i utgangspunktet for ca. 320 plasser. Det skal legges til rette for mobilitetspunkt og ladepunkt for bil og sykkel, samt lagerhotell. Fjellrommet skal kunne nyttes til andre formål enn parkering dersom parkeringsbehovet reduseres i fremtiden. Samtidig skal areal på bakken, der det i dag er utstrakt bruk av gateparkering, vurderes med tanke på omdisponering av gateareal der det i dag er parkering. Parkeringsanlegget vil muliggjøre sanering av deler av gateparkeringen. Hvilke gater og hvilket omfang vurderes i planprosess.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av:

Tinglyst 19.10.1989 - Pantsettelseserklæring
Panthaver: Sameiet Von Der Ohesvei 1

Pålydende: kr 15 000,-
Panterett for sameiet i hver eierseksjon begrenset til kr 15 000,-

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

Tinglyst 19.11.1954 - Dokumentnr: 7654 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. en kum
Overført fra: Knr:4601 Gnr:167 Bnr:734
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 19.10.1989 - Dokumentnr: 35932 - Seksjonering
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4/34

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er en del av det automatisk fredete Byanlegg 89049 – Bergen sentrum. Dette innebærer at bygningen(e) og eiendommen er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4, og at alle tiltak som kan påvirke bygningens eksteriør, interiør eller omgivelser må avklares med Vestland fylkeskommune (kulturavdelinga) før de gjennomføres.

Fredningen gjelder som del av det historiske bymiljøet i Bergen og har som formål å bevare områdets kulturhistoriske og arkitektoniske verdi.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det eier av leiligheten i 1. etasje opplyser om at de har funnet fukt fra gulv til tak i den ene ytterveggen (mot nabobygg). Det har vært en mistanke om at det kommer fra tak som er under utbedring nå, men siden det fortsatt er fuktig jobber sameiet med å undersøke om det kan være andre årsaker til dette. Eierne av leiligheten i 1. etasje har videre opplyst å privat ha leid inn Øygarden betongservice til å legge fuktsperre og støype dette sammenhengende med resten av leiligheten. De har sagt at de ønsker at sameiet skal dekke disse kostnadene, da de mener det er feil på grunnmuren. Videre så opplyser eier av 1. etasje om at det ved riving av veggplater i innvendig bod i leiligheten, at det raste jord inn i leiligheten. Det antas at det ikke har vært fuktsperre eller ringmur mellom nivåforskjeller. Stenderverket rundt den innvendige boden var smuldret da dette er opplyst å ha stått rett i jorden. Det har tidligere også vært undersøkt for fukt/vannskader på vegg mot nabobygg (på motsatt side av leiligheten som selges nå). Det ble innhentet takstrapport fra Recover, hvor det blant annet skrives at "Det er sannsynlig at hele ytterveggen mot naboen (vestveggen) er påvirket av lekkasjen. Vannet trenger inn fra taket og følger veggen helt ned til bunnen av

huset." Taket er under utbedring nå i 2025. Det er pt. uvisst hva utfallet av overnevnte blir, og hvilke kostnader dette eventuelt medfører for sameiet. Ny eier må imidlertid påregne at seksjonen vil måtte stå for en del av kostnaden.

Selger opplyser om at alarm fra Sector Alarm må overtas av ny eier. Sector Alarm eier Yale doorman som er påkoblet inngangsdøren. Denne kan kjøpes ut ved oppsigelse av alarmtjenesten. Eventuelt utkjøp av Yale doorman koster kr 1 990,-. Videre henvises det til Sector Alarm sine vilkår: www.sectoralarm.no/vilkar/

Selger opplyser om at taket er nytt i 2025. Alle seksjonseierne har betalt fakturaene selv fortløpende. Sluttfaktura er pr. 03.11.2025 ikke utstedt, men selger forplikter seg til å betale denne fakturaen når den kommer.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten i byggets 1. etasje er under oppussing, og noe støy som følge av dette må påregnes.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved

elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 250,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 112 940,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. november 2025

Ansvarlig megler

Finn Kristian Kraakenes, Eiendomsmegler
Tlf. 46970631

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Von der Ohes vei 1

EIERSKIFTERAPPORT™

Eierskifterapport
Von der Ohes vei 1
5032 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Raimond Danielsen
Dato: 30/10/2025

Haukåsvegen 135
Nyborg 5131
91614016
raimond@tbkbergen.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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 hullborring 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 BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

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: 734
Hjemmelshaver:	Elise Dale Tertnes
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1898
Tomt:	124 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Elise Dale Tertnes
Befaringsdato:	24.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Eiendommen ligger i et klassisk bygårdsmiljø i Sandviken, nord for Bergen sentrum. Eiendommen har et areal på ca. 124 m² og er registrert som eiet tomt, og inngår i et kvartal med bygninger oppført rundt år 1900. Området har en urban og historisk karakter, med brosteinsgater, smale smau og nærhet til sjøen.

Tomten har begrenset uteareal, typisk for eldre bygårder i indre bykjerne, og består hovedsakelig av bebygget areal med felles bakgård. Beliggenheten gir gangavstand til sentrum, kollektivtransport, dagligvarebutikker og rekreative områder som Skuteviken, Sandviksfjellet og Fløyen.

Omkringliggende bebyggelse består av leilighetsbygg i murkonstruksjon på 3- 4 etasjer, og området oppleves som rolig med begrenset gjennomgangstrafikk. Det er et attraktivt nabolag for studenter, unge voksne og godt etablerte, med kort vei til UiB, BI, og Høyskolen på Vestlandet.

Ifølge nasjonale karttjenester ligger eiendommen i et område med normal radonrisiko, og det er ikke registrert fare for kvikkleire, flom eller ras, og grunnforholdene anses å være stabile.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er et tradisjonelt leilighetsbygg oppført med bærende konstruksjoner i tegl-/ murverk med utvendige fasader av murpuss.
Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, og fundamentets utførelse er derfor ikke kjent.
Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Taket er etablert som valmet sperrekonstruksjon i treverk tekket med teglstein eller tilsvarende materiale.
Taket er nytt i 2025.

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass.
Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bygget er opprinnelig oppført i år 1898, og det må påregnes at bygningsdeler som ikke er skiftet ut, har passert forventet teknisk levetid.
Det er viktig å være oppmerksom på at bygningen er oppført i henhold til datidens gjeldende forskrifter og byggemetoder,
og det må derfor påregnes større avvik fra dagens krav til byggteknisk standard, energieffektivitet og sikkerhet.

Ved ombygging, modernisering eller endringer kan det avdekkes skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved visuell inspeksjon.
Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, og vurderingene er basert på tilgjengelig dokumentasjon, div. målinger og visuell inspeksjon.
Det bemerkes at leiligheten var møblert på befaringsdagen, og enkelte målinger, herunder tilstrekkelig kontroll av gulvplanhet, lot seg ikke gjennomføre.

Leiligheten fremstår generelt som vedlikeholdt med noe bruksslitasje sett i forhold til alder.
Konstruksjon og tekniske installasjoner fremstår visuelt som tilfredsstillende utført.
Enkelte bygningsdeler bør likevel følges opp med hensyn til alder og videre vedlikehold.

Ved avhending av eiendommen gjelder selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.
Eventuelle observerte avvik eller mangler er nøyaktig beskrevet under de respektive bygningsdelene i rapporten.

ANNET:
BELIGGENHET
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Sandviken, nord for Bergen sentrum, med kort gangavstand til både sjø, byparker og urbane fasiliteter. Området er preget av klassiske bygårder og historisk bebyggelse, og gir nærhet til kulturtilbud, studieinstitusjoner og kollektivtransport.
Her bor man i et levende og tradisjonsrikt nabolag, med enkel tilgang til både sentrum og rekreasjonsområder som Sandviksfjellet og Fløyen.

NABOLAG
Eiendommen ligger i et eldre bygårdsmiljø med leilighetsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet. Von der Ohes vei er en rolig og lite trafikkert gate, godt skjermet fra hovedferdselsårer. Nabolaget oppleves som trygt og tilbaketrukket, og passer godt for studenter, unge voksne og godt etablerte. Nærhet til sjøen gir et hyggelig bomiljø med historisk sjarm og god bokvalitet.

TAKSTOBJEKTET
Selveiet leilighet i 3 etasje på 35 m².

TEKNISKE INSTALLASJONER
Oppvarming:
Det er varmekabler på badet og panelovner i stue. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.
Ventilasjon:
Boligens ventilasjon skjer med tilluftsventiler i vinduer, mekanisk/ forsert avtrekk fra kokesone og avtrekksvifte fra bad.

EL. ANLEGG:
Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg med unntak av noen synlige kablinger til bl.a. stikk på soverom.
Sikringsskapet er montert i trappegang utenfor inngangsdør og inneholder automatsikringer i følge hjemmelshaver fra år 2023 , med hovedsikringer på 2x35 ampere. Ingen synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap.
Anlegget er ikke videre undersøkt da dette krever spesifikk fagkompetanse fra autorisert elektrikerfirma.

VVS:
Leiligheten har vannforsyningsanlegg med rør i rør system fra fordelerskap på bad, avløpsrør og sluk av plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på bad ved toalett og ble funksjonstestet med noe vanskelig bevegelighet.
Varmtvannstank på 116 liter med produksjonsår 2002 er lokalisert på badet.

VVS-anlegget er ikke nærmere vurdert, da dette forutsetter fagkyndig kontroll utført av autorisert rørleggerforetak.

DOKUMENTKONTROLL:
Det er ikke fremlagt eller innhentet godkjente byggetegninger eller dokumentasjon på utførte tiltak i de senere år – herunder våtromserklæringer og FDV-dokumentasjon samt øvrige relevante byggedokumenter.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Leiligheten har vegger og himling i lyse malte overflater og gulv i alle oppholdsrom belagt med laminat.
Overflatene fremstår i god stand med noe ujevnheter på vegger og mindre sprekker i fuger mot tak.
Badet er helfliset og overflater fremstår i god stand.

Stue/ Kjøkken 21 m²
Kjøkkeninnredningen er utført med slette fronter i lys grønn finish,
benkeplate i lys steinstruktur og kjøkkenet fremstår funksjonelt og åpent.
Tilstanden vurderes i god stand og fremstår uten skader eller nevneverdig slitasje.

Bad 3 m²
Helfliset bad med beige tone på vegger. Gulvfliser i mørk utførelse.
Badet har ny innredning med servantskap og benkeplate med ovenpåliggende servant, ettgreps armatur og speil med integrert belysning.
Overflatene fremstår som vedlikeholdt uten registrerte skader eller slitasje.

Gang 1,4 m²
Overflatene vurderes i god teknisk stand uten nevneverdig slitasje.

Soverom 8,7 m²
Overflatene fremstår som velholdte og uten tegn til skade.

Generell opplysning om bruksslitasje:
I fraflyttede boenheter må det påregnes mindre merker, hull og misfarging på vegg- og gulvoverflater som følge av normal bruk. Dette inkluderer typisk hull etter oppheng av bilder, hyller og lignende, skjolder og fargeforskjeller der møbler eller innredning har stått, slitasje og riper samt punktvis misfarging i gulvflater.

Slike forhold utløser ingen avvik og er å betrakte som alminnelige bruksspor, og faller innenfor det som anses som normalt ved ordinær bruk av boligen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å gi en objektiv vurdering av bygningens tekniske tilstand på tidspunktet for befaring.
Rapporten skal danne grunnlag for videre beslutninger knyttet til vedlikehold, oppgraderinger eller kjøp/salg, og skal bidra til økt innsikt og trygghet for involverte parter.

Bakgrunnen for utarbeidelsen av rapporten er behovet for en strukturert og faglig vurdering av eiendommens tilstand,
basert på visuell inspeksjon, diverse målinger og tilgjengelig dokumentasjon.
Rapporten følger gjeldende standarder og metodeverk, og er utarbeidet av kvalifisert takstingeniør med hensikt å
dokumentere eventuelle avvik, risiko og vedlikeholdsbehov.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Renovert leilighet med siste oppgraderinger i 2023.
Nye automatsikringer i sikringsskap i 2023. Ny kurs til komfyr.
Oppgradering av kjøkken med bl.a. nye fronter, vask, armatur og nye hvitevarer i år 2023.
Badet er renovert i år 2025 med ny innredning bestående av servantskap med ovenpåliggende servant, ettgreps armatur og speil med integrert belysning. Det er montert ny dusjdør, nytt dusjsett og stikkontakt ved speil.

FELLESKOSTNADER:

Opplyst månedlig felleskostnad utgjør kr. 1450 jf. informasjon fra hjemmelshaver.
Kostnaden dekker felles boligforsikring, drift, vedlikehold av bygningsmasse og utvendige fellesarealer, kabel-TV og internett.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
3. etasje Bolig	35 m²					
1. etasje Bod		5 m²				
SUM BYGNING	35 m²	5 m²				
SUM BRA	40 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

3.Etasje.
Stue/ Kjøkken 21 m²
Gang 1,4 m²
Bad 3 m²
Soverom 8,7 m²

Totalt 34,1 m²

BRA-e:

1. Etasje.
Ekstern bod 5m²

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

AREALFORUTSETNINGER:
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger benyttet som standard for arealmåling og definisjon av arealbegreper i rapporten.

Det bemerkes at arealopplysninger i denne rapporten er basert på fysisk oppmåling med laser og verdiene er avrundet til nærmeste hele m²
og kan avvike fra areal angitt i saksdokumentasjon eller byggetegninger.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever inngående kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023.
Dette medfører at slik kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av fagpersoner som innehar spesialkompetanse innen arealberegning.
Som eksempel vil totalt bruksareal (BRA) for boenheten overstige summen av BRA-i pr. rom, da BRA inkluderer arealer opptatt av innvendige konstruksjoner som bl.a. vegger, sjakter og piper.

BRA-i (internt bruksareal) og BRA-e (eksternt bruksareal) fastsettes på grunnlag av den faktiske bruken av rommene observert under befaring.
Merk at bruken av rommene kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift, og at enkelte rom eller funksjoner kan mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Etasjeskiller:
Målingen er utført med laser på tilgjengelige områder i entré/ stue/ kjøkken/ gang.
Ujevnheter/ skjevheter i etasjeskiller er normalt iht. byggeår/alder.
Ca. 5 mm - 25 mm avvik registrert ved kontroll i stue/ kjøkken

Det understrekes at leiligheten var møblert på befaringsdagen og tilstrekkelige målinger lot seg ikke gjennomføre.
Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men gir en indikator på skjevheter i etasjeskiller.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det bemerkes at klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbør og luftfuktighet kan påvirke byggets tekniske tilstand.
Leiligheten var møblert på befaringsdagen og det var derfor ikke mulig å foreta tilstrekkelige planhetsmålinger av gulv.
Det bemerkes også at områder bak eller under f.eks. møbler eller bilder er ikke inspisert for avvik.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Elise Dale Tertnes

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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:

Raimond Danielsen

Med over 25 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen har jeg bakgrunn som tømrer og forskalingssnekker,
og har ledet egne selskaper og ansatte i ulike roller. Jeg har utdanning som Fagskoleingeniør Bygg ved Fagskolen i Vestland,
og har videre spesialisert meg som takstingeniør gjennom Mesterskolen.

30/10/2025

Raimond Alexander Danielsen

TBK Bergen

Danielsen Takst & Byggkompetanse

Raimond Danielsen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 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 i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Badet har fliser på vegger, servantskap med vask, ettgreps armatur og speil med integrert belysning. Platet og malt tak med spotter. Fordelerskap på vegg og etablert opplegg for vaskemaskin.
Badet fremstår som vedlikeholdt.

Vegger og himling er vurdert med hensyn til visuelle forhold, materialvalg og eventuelle tegn til riss, sprekker og fuktskader. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og utførelse. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, og skjulte konstruksjoner er ikke vurdert. Tilstanden er basert på visuell observasjon og tilgjengelig informasjon ved befaring.

Merknader: Dør i våtsone er malt og har ingen tegn til fuktskader og fungerer med avviket.
Døren har luftespalte for luftgjennomstrømning.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler, avløpsrør og sluk av plast.

Gulvoverflaten er vurdert med hensyn til visuelle forhold, materialvalg og eventuelle tegn til bl.a. riss, sprekker og fuktskader. Overflaten fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og utførelse. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, og skjulte konstruksjoner som membran under fliser er ikke visuelt tilgjengelige. Tilstanden er basert på visuell observasjon og tilgjengelig informasjon ved befaring.

Merknader: Det ble registrert hulrom/bom under enkelte gulvfliser i våtsone.
Fallforholdene på gulvet avviker noe fra forskriftskrav.
God oppkant på dørterskel forebygger risikoen for lekkasje mot tilstøtende rom.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

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. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet har ukjent alder. Membran ble ved inspeksjon påvist i sluk. Sluket er av plast.

Vurderingen er basert på visuell observasjon, enkle målinger og tilgjengelig informasjon ved befaring. Membran og tettesjikt ligger normalt skjult under overflater og kan ikke inspiseres uten destruktive tiltak. Slike inngrep gjennomføres ikke i forbindelse med kontroll til eierskifterapport. Slukets synlige deler er kontrollert, men tilkobling mellom membran og sluk er ikke visuelt tilgjengelig. Tilstanden vurderes ut fra alder, dokumentasjon på oppbygging, utførelse og eventuelle tegn til avvik fra forskriftene.

Merknader: Membran ble observert i sluk.
Ingen visuell bekreftelse av mansjett på avløp til vask.
Dokumentasjon på oppbygging er ikke fremlagt og alder på tettesjiktet er derfor ukjent.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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.

Kjøkken har ukjent opprinnelig alder men er renovert i år 2023.
Kjøkkeninnredningen er utført med slette fronter i lys grønn finish, og benkeplate i lys steinstruktur.
Hvitevarer inkluderer kjøl/frys, stekeovn, platetopp, ventilator og oppvaskmaskin med vannstopp.
Det er montert lekkasjevarsler i benkeskap under vask med ettgreps armatur. Komfyrvakt er etablert til platetopp.

Merknader: Normal slitasje i henhold til antatt alder.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll er foretatt med fuktindikator og viste ikke tegn til 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.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i stue har trekarmer med 2- lags isolerglass fra år 1989 fra ukjent produsent.
Vindu på soverom har trekarmer med 2- lags isolerglass fra år 2010 fra ukjent produsent.
Entrédør med klassifikasjon B30 og db35 fra ukjent produsent og produksjonsår.

Vinduer og ytterdører er vurdert med hensyn til alder, funksjon og visuelle forhold. Det er gjennomført enkel funksjonstest ved befaring, og tilstanden er basert på visuell observasjon. Vurderingen omfatter materialvalg, slitasjegrad og eventuelle tegn til deformasjon, luftlekkasjer eller funksjonssvikt.

Merknader: Vinduer i stue har overskredet forventet teknisk levetid.
Alle vinduer i stue tar borti nederst på karm og er vanskelig å åpne/ lukke.
Ukjent alder på entrédør.

5. Balkonger, verandaer og lignende

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsinstallasjoner er vurdert basert på visuell observasjon og tilgjengelig informasjon. Det er benyttet pex rør-i-rør-system av plast til vannforsyning, og fordelerskap med dren til sluk ble lokalisert på bad, WC er gulvmontert med synlig sisterne. Badet har avløpsrør og sluk av plast. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, alder eller vedlikehold av installasjonene.

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

Fordelerskap med drensrør som leder til sluk er lokalisert på bad.
Fordelerskapet var imidlertid plassert på hylle bak vaskemaskin, og kunne derfor ikke med sikkerhet inspiseres nærmere.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.
Forventet levetid for avløpsrør og sluk av plast: 30-60 år.

Stoppekran ble lokalisert på bad og funksjonstestet med noe vanskelig bevegelighet. Bør sees nærmere på av autorisert rørlegger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alder eller utførelse av vann- og avløpsinstallasjoner. Basert på visuell observasjon og vurdering av tilgjengelige rørdeler, tilsier tilstanden at anlegget ikke har overskredet sin forventede tekniske levetid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik, lekkasjer eller tegn til slitasje utover normal bruk.
Tilstandsgrad 1 er derfor satt, med forbehold om at skjulte installasjoner ikke er kontrollert. Det anbefales jevnlig ettersyn av synlige vann- og avløpsinstallasjoner som en del av normalt vedlikehold. Det bør vurderes om dokumentasjon på oppbygging og materialvalg kan fremskaffes, slik at anleggets tilstand og levetid kan vurderes mer presist.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra OSO på 116L med produksjonsår 2002 er plassert på bad.

Merknader: Alder har overskredet forventet teknisk levetid.
Ingen tegn til avdrypp eller fuktskjolder på befaringsdagen.

TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i alle vinduer.
Kjøkken har ventilator og bad har avtrekksvifte og spalte for luftgjennomstrømning under dør.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
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.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i entré og inneholder automatsikringer for underkurser. Hovedsikringene består av 2 stk. 35 amp. skrusikringer (smeltesikringer).

Merknader: Dokumentasjon på oppgradering av anlegget fra år 2023 er fremlagt av hjemmelshaver, herunder samsvarserklæringer for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Visuell kontroll av sikringsskap og tilgjengelige komponenter gir ingen indikasjoner på avvik.
Vurderingen er basert på visuell besiktigelse, opplysninger fra eier, eventuell fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste. Undersøkelsen er begrenset sammenlignet med en godkjent elkontroll.
Undertegnede takstingeniør har ikke spesialkompetanse til å utføre elkontroll.

Brannteknisk forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er én røykvarsler per etasje.
Det skal også finnes slokkeutstyr, enten husbrannslange tilkoblet fast vannforsyning (helst med kuleventil), eller brannslukningsapparat med minimum 6 kg kapasitet og effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller dokumentasjon på arbeider utført på leiligheten i senere tid.
Det foreligger imidlertidig bl.a. samsvarserklæringer på elektriske arbeider utført i 2023.

Ved befaring ble det observert brannslukkingsapperat i stue.
I stuen og på soverom ble det registrert røykvarslere.
Det er ikke gjennomført funksjonstest av røykvarsleren.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger i boligen.
Måling anbefales som et forebyggende tiltak, særlig i områder med kjent risiko.
I henhold til nasjonale anbefalinger bør målingen gjennomføres i vinterhalvåret, over minst to måneder, i oppholdsrom som stue og soverom.

Hjemmelshaver opplyser at det pågår etablering av nytt tak på bygget, dette ble bekreftet på befaring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det er registrert hulrom/bom under enkelte gulvfliser i våtsone, noe som indikerer at flisene ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan skyldes mangelfull limdekning, ujevnheter i underlaget eller svinnbevegelser over tid. Hulrom under fliser er ikke nødvendigvis en funksjonell mangel, men det kan medføre risiko for at fliser løsner, sprekker eller at fukt trenger inn dersom det oppstår brudd i overflaten. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utbedring dersom forholdet forverres.

Avvik i fall mot sluk vurderes som begrenset, og fallforholdene ligger nært opp til gjeldende krav. Badet fremstår som funksjonelt og i bruksmessig stand, men det er viktig å være oppmerksom på forholdet. Med tanke på fallforhold anbefales jevnlig vedlikehold av sluk for å sikre god vannavrenning og redusere risiko for lekkasje mot tilstøtende rom. TG2 settes som samlet vurdering av overnevnte punkter.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det foreligger ikke informasjon om når bygningsdelen ble etablert eller sist oppgradert, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser teknisk utførelse, materialvalg eller fagmessig kvalitet.

Uten slik dokumentasjon kan det ikke utelukkes at oppbyggingen avviker fra gjeldende krav eller anbefalte løsninger. Det er derfor en viss risiko for skjulte feil eller redusert levetid, og tiltak kan bli nødvendig dersom forholdet utvikler seg eller ved fremtidig modernisering.

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet usikkerhet knyttet til alder og manglende dokumentasjon på oppbygging.

4.1 Vinduer og ytterdører

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og registrerte funksjonelle avvik. Når vinduer og/eller ytterdører har passert forventet teknisk levetid, øker risikoen for redusert isoleringsevne, luft- og vanninntrenging, samt mekanisk svikt. Funksjonsfeil som treg åpning/lukking eller deformasjon kan medføre behov for tiltak. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utskifting ved fremtidig modernisering.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra år 2002 og har overskredet sin forventede tekniske levetid.
Det er ikke registrert lekkasje eller funksjonelle avvik ved befaring. TG2 settes alene pga. alder.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tertnes, Elise Dale	9578-5994-4-2104330	2025-10-31 13:20:08

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
31. okt. 2025

Oppdragsnummer
32-0243/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Von der Ohes vei 1, 5032 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Elise Dale Tertnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP611402
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet baderomsmøbler privat høsten 2025. Gjelder baderomsskap, servant, armatur, dusjdør og dusjarmatur/dusjsett. Videre har elektriker montert speil og en stikkontakt på veggen. Jeg er ikke kjent med tidligere arbeid utført på badet.

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

Eventuell kommentar: Ikke utført så lenge jeg har vært eier. Ukjent med tidligere arbeid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket med takvinduer er utbedret/byttet av KA Løvik i 2025. Ferdigstilt 21. oktober 2025. Har pågått siden juni 2025 - arbeidet har vært tidkrevende pga. mye sopp- og rådeskader. Dette blir fullt ut utbedret nå og det er satt inn nye takvinduer. Basert på egenerklæringsskjema fra tidligere selger (da jeg kjøpte leiligheten i 2023), så skal det ha vært gjennomført maling av fasaden i 2020, utført av malerfirma Monsen AS og montert branntrapp av Modum system Bergen AS. Det skal ha vært en sak i etterkant mellom sameiet og firma ifm. mulig vannlekkasje i fasaden ved montering av branntrappen, jf. tidligere egenerklæring. Jeg kjenner ikke til status på dette. I forbindelse med renovering av en leilighet i 1. etg, er det funnet mugg og store fuktskader og også utfordringer med grunnmur/ringmur. Det er i den forbindelse opplyst at det antakeligvis en gang tilbake i tid (usikkert når), er gjort om en del fra en bod - over til leiligheten. Det jobbes med å undersøke hvor fuktskadene kan komme fra. Som et ledd i dette har sameiet benyttet seg av Bygningssjekk som er tilbudt av forsikringsselskapet If. Inspeksjon ble gjennomført den 15. oktober 2025 og det foreligger en rapport. Eierne av leiligheten i 1. etg. har videre opplyst å privat ha leid inn Øygarden betongservice til å legge fuktsperre og støype dette sammenhengende med resten av leiligheten. De har sagt at de ønsker at sameiet skal dekke disse kostnadene da de mener det er feil på grunnmuren. Status per 28. oktober 2025 er at veggen fortsatt er fuktig, selv etter utbedring av taket. Styreleder har meldt skaden inn til sameiets forsikringsselskap.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg tilknyttet min leilighet ble oppgradert i 2023 og det ble montert noen flere stikkontakter. Det ble også lagt til en ekstra kurs på kjøkkenet, mener det var for stekeovn. Lysbrytere byttet ut og noen sikkontakter oppgradert. Dokumentasjon ligger i boligmappe. Lampe i tak over stuebord montert privat (men av en person som tidligere er utdannet elektriker, usikker på om han har godkjenning), men uansett i etterkant sett på av elektriker (Elteknikk) med godkjenning, da lyset "blinket" ofte i etterkant av montering. Det ble i oktober 2025 installert nytt speil av elektriker fra Elteknikk, og da også montert ny stikkontakt på badet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Antas utført i forbindelse med at det elektriske anlegget ble oppgradert.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert/lagt opp til oppvaskmaskin på kjøkkenet og montert ny kjøkkenvask /armatur. Utført av slektning som er utdannet rørlegger, men som ikke jobber i firma og dermed ikke har nødvendige godkjenninger. Gjort i 2023.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent. Viser til det som står skrevet over om bod til leilighet i 1. etg, men utover dette har jeg ingen kjennskap til dette. Jeg har også fjernet to mindre vegger i stue/kjøkken/gang ifm. renovering høsten 2023.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere egenerklæring skrevet av selgerne da jeg kjøpte leiligheten i 2023, ble det registrert rotter i kjelleren 2-3 år tilbake fra 2023. Behandlet av Anticimex.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Jeg har ikke opplevd det selv, men ifølge takstrapport fra da jeg kjøpte leiligheten står det at "Lekkasje registreres på rørkobling til varmtvannsbereder. Tiltak må påregnes." Jeg har ikke gjort noe med dette og heller ikke merket noe til det.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Viser til det som står over ift. feil på grunnmur oppdaget i leilighet i 1. etasje. Det er opplyst at de har funnet fukt fra gulv til tak i den ene ytterveggen (mot nabobygg). Det har vært en mistanke om at det kommer fra tak som har vært under utbedring inntil helt nylig, men siden det fortsatt er fuktig jobber sameiet med å undersøke om det kan være andre årsaker til dette. Viser for øvrig til innhentet bygningssjekk via If og rapporten med resultatene der. Videre så opplyser denne andelseieren at det - når han rev veggplater i innvendig bod i leilighet - at det raste jord inn i leiligheten. Det antas at det ikke har vært fuktsperre eller ringmur mellom nivåforskjeller. Stenderverket rundt den innvendige boden var smuldret da dette er opplyst å ha stått rett i jorden. Det har tidligere også vært undersøkt for fukt/vannskader på vegg mot nabobygg (på motsatt side av min leilighet). Det ble innhentet takstrapport fra Recover, hvor det blant annet skrives at "Det er sannsynlig at hele ytterveggen mot naboen (vestveggen) er påvirket av lekkasjen. Vannet trenger inn fra taket og følger veggen helt ned til bunnen av huset." Taket er som nevnt utbedret nå i 2025. Viser for øvrig til Ifs rapport om Bygningssjekk som ble gjennomført i oktober 2025. Som skrevet har det tidligere også vært sak om mulig vannlekkasje i fasaden ved montering av branntrapp i bakgård. Jeg har ingen kjennskap til denne prosessen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Tak er reparert, endelig ferdigstilt i oktober 2025. Viser for øvrig til det som er nevnt om leilighet i 1. etasje og veggen på den siden av bygget, om fukt og mistanke om lekkasje.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Viser til det som har vært skrevet over om leiligheten i 1. etg.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Som skrevet over har det for noen år tilbake vært observert rotter i kjeller, behandlet av Anticimex. Jeg har ikke hørt noe mer om dette siden jeg kjøpte leiligheten, ei observert andre skadedyr.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra Recover som nevnt, datert 07.02.25. Tidligere tilstandsrapport fra da jeg kjøpte boligen i 2023. I tillegg har sameiet gjennomført en boligsjekk (årlig tilbud inkludert i boligforsikringen) den 15. oktober 2025. Det foreligger rapport også fra denne sjekken. Tror også eierne i 1. etg. har innhentet div. rapporter/vurderinger ifm. skader/feil de har funnet på egen leilighet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fremgår av tilstandsrapporter av 2023 og den som utarbeides ifm dette salget.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Nei, ikke annet enn at seksjonslederne i 1. etg har hengt opp skriv i alle etasjene om oppussing i deres leilighet og muligens noe støy som en følge av dette. Videre brev som ble mottatt i januar 2025 om «INFORMASJON OM AREALPLANLEGGING» Melding om oppstart av arbeid med offentlig reguleringsplan. Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken. 71720000» Videre ble det i 2023 sendt ut brev om at «Bystyret har vedtatt Detaljregulering for Bergenhus. Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 1, Kaigaten - Sandbrogate» men jeg er usikker på status her. Men det har vært tale om at den skal gå under bygget, slik det ser ut på kartene.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det har lenge vært snakk om å øke fellesutgiftene, men dette er enda ikke vedtatt. Eier i 1. etg har også ytret ønske om at sameiet skal ta kostnadene ved utbedring av grunnmuren. Disse er opplyst å være på rundt kr. 35 000 om jeg har forstått det riktig. Sameiet har ikke midler på konto til å dekke dette, og i så fall må fellesutgiftene oppjusteres.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

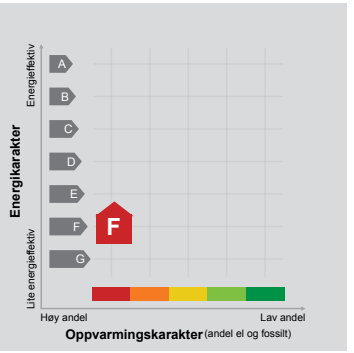
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0243/25

ENERGIATTEST

Adresse	Von der Ohes vei 1
Postnummer	5032
Sted	BERGEN
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	734
Seksjonsnummer	6
Festenummer	—
Bygningsnummer	139315863
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	03ee1add-21b8-451f-8e42-1bcf96cce132
Dato	15.05.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Von der Ohes vei 1
Postnr/Sted: 5032 BERGEN
Bolignr: H0303
Dato: 15.05.2023 13:41:18
Energimerkenr: 03ee1add-21b8-451f-8e42-1bcf96cce132

Gårdsnr: 167
Bruksnr: 734
Seksjonsnr: 6
Festenr: 0
Bygningsnr: 139315863

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Von der Ohes vei 1

Nabolaget Ladegården/Skuteviken - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.)	380 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl....	176 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
St Paul skole (1-10 kl.)	322 elever, 27 klasser	22 min 1.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	598 elever, 39 klasser	5 min 0.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ...	270 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Bergen katedralskole	465 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km
Danielsen videregående skole	520 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km

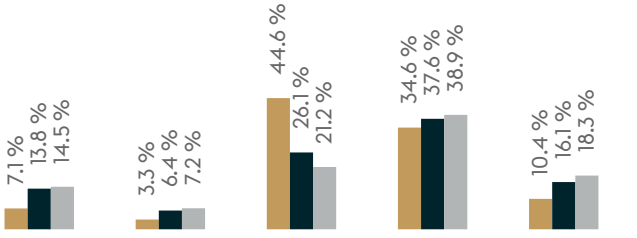
Offentlig transport

Skuteviksveien	Linje 18	1 min 0.1 km
Byparken	Linje 1, 2	17 min 1.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	20 min 1.5 km
Bergen Flesland		24 min

Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarne...	85 barn	3 min 0.2 km
Sandviken barnehage (1-5 år)	30 barn	9 min 0.6 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år)	65 barn	14 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ladegården/Skuteviken	1 541	1 141
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Egen bil

Sport

Sverresborg	5 min
Vikinghallen	4 min
MOVA Sandviken	3 min
Norrønahallen	3 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Informasjon fra

Sameiet

Vedtekter for Sameiet Von der Ohes vei 1, 5032 Bergen.

Vedtatt av årsmøtet i Sameiet Von Der Ohes vei 1, 17.02.2021

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§1-1 Navn
Sameiets navn er Von der Ohes vei 1. Sameiet består av 10 boligseksjoner i eiendommen Gnr. 167, bnr 734 i Bergen kommune.

§ 1-2 Formål
Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
2. Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte.
Vedtektene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og i forhold til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt, og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ro og orden, renslighet og vennlighet skaper trivsel og tilfredshet. Det skal tas særlig hensyn til ro i bygget mellom kl. 23 og kl. 07.

KAP. 2 RÅDERETT

§2-1 Fysisk råderett
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen. I tillegg har disse eierseksjonene, 201 (5), 203 (3), 301 (8), 303 (6), 401 (10) og 402 (9) bruksrett til bod i bodkjelleren i 1. etasje. De øvrige fire seksjonene har ikke bruksrett til boder i bodkjelleren da deres boder er innlemmet i eierseksjonen (leiligheten).

Seksjonene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesarealene må ikke brukes til annet enn det de er ment til. Ingen private ting skal hensettes på fellesarealet (ganger, trapper og repos). Dette er vår viktigste rømningsvei ved brann. Ulovlig hensatte ting kan etter oppslag på oppslagstavle eller på selve tingen, og etter rimelig tid, kasseres. Sykler skal settes ute eller i egen bod/seksjon. Ulovlig plasserte sykler på fellesarealet kan bli hensatt ute for eiers risiko.

Fellesarealene vaskes etter oppsatte renholdslister der beboerne har plikt til å ta sin tørn. Manglende vask/renhold kan påtales og vaskebyrå innleies og kostnad belastes den beboer som ikke følger oppsatt liste. Manglende vask pga. fravær godtas, men må varsles og helst ordnes ved å bytte tur med nabo i samme etasje.
Avfallsdunker står utenfor huset. Alt avfall må legges i dunkene, og ingen ting må hensettes ved siden av dunkene. Bøter gitt av kommunen for ulovlig hensatt avfall betales av den som har plassert avfallet uriktig.
Antenner, markiser eller annen utvendig solavskjerming kan ikke settes opp uten godkjenning fra sameiets styre og sameiermøte. Barnevogn som tilhører besøkende, kan for noen timer settes i gangen bak gelenderavslutning i 1. etasje. Dette gjelder kun for besøkende.

§ 2-2 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4. Oppussing av en seksjon skal skje på hverdager i vanlig arbeidstid, kl. 07 – kl.16, og skal være varslet ved oppslag på tavla i 1. etasje. Der det kreves skal faglig kvalifisert personell benyttes til oppussingen.

Skulle skade skje på bygget som følge av manglende forsiktighet, er skadevolder ansvarlig for skaden og må dekke sameiets egenandel av fellesforsikringen, per 2021 satt til kr. 6000. Det er særlig viktig at seksjonene om vinteren har nok varme påsatt slik at ikke vannrør fryser.

§ 2-3 Godkjennelse av sameiere og leietakere
Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Godkjenningen kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det. Ved salg eller bortleie påligger det den enkelte sameier å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og ordensregler.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon
Sameiet har for krav mot sameieren, som følge av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som til tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonslovens § 25.

Kap. 3 SAMEIERMØTE

§ 3-1 Ordinært sameiermøte – mandat og innkalling
Sameiermøtet er sameiets øverste organ.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.
Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning. Regnskap/samlet bankutskrift over forrige kalenderår skal være utsendt til sameierne før sameiermøtet. For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett – fullmakt
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:
Årsberetning fra styret

1. Godkjenning av årsregnskapet
2. Valg
3. Andre saker som nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøte skal kun behandles saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmeregler – ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenhet.
2. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
3. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning.
4. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål.
5. Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner.
6. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

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

Ingen kan selv, eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som velges av sameierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer med 2 varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styret velger innen sin midte nestleder. Leder for sameiet kan også være kasserer, eller sameiet kan ha separat kasserer og leder.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges.

§ 4 – 2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Dersom sameiet engasjerer forretningsfører, hører det inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmeregler – ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør leder for sameiets stemme utslaget.

Styremedlem eller eventuell forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

KAP.5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet – så som utgifter til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, vedlikehold av felles teknisk anlegg, eiendomsforsikring, lys/oppvarming av fellesarealer, kostnader ved vaktmestertjenester, eventuell rengjøring m.v. – fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøken. Avgifter til kabel TV-selskaper fordeles pr enhet som gjør seg bruk av dette. (Dersom særlige grunner tilsier det, kan kostnadene fordeles etter nytten eller ved måling). Sameierbrøken er fastsatt på grunnlag av den enkelte seksjons areal (BRA) eksklusive tilleggsarealene.

Den enkelte sameier skal innbetale et akontobeløp på bakgrunn av budsjett og vedtak av styret, beløpet innbetales forskuddsvis hver måned. Det kan etter ønske av den enkelte sameier også betale forskuddsvis for ett helt år til dekning av felleskostnadene. Deler av innbetaling av fellesutgifter kan etter vedtak på sameiermøte også benyttes til å bygge opp og holde et tilstrekkelig vedlikeholdsfond som skal kunne benyttes til større oppgaver.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Eierseksjonslovens § 26.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdet omfatter slikt som vinduer, rør, ledninger, sikringsskap, elektriske ledninger fra og med sikringsskap. Nødvendig utskifting av vinduer og ytterdører er likevel sameiets ansvar. Med ytterdør forstås hoveddør inn i bygget fra gateplan. Sameiets egenandel på skader som omfattes av sameiets forsikringsvilkår kan kreves dekket av sameier når han selv er årsak til skaden.

Innvendig bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for sameiet for vedkommendes regning.

§ 5-3 Vedlikehold av fellesareal
Vedlikehold av fellesareal er sameiets ansvar. Sameiet overtar intet ansvar for vedlikehold, utskifting eller følgeskader knyttet til private løsninger. Det understrekes at et hvert tiltak av en slik art forutsetter styrets godkjennelse før arbeidet i iverksettes.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond
Sameiermøte kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet er inkludert i det halv-/helårlige akontobeløp for dekning av sameiets utgifter (se § 5 -1).

§ 5-5 Husordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette ytterligere husordensregler. Selv om det eventuelt senere fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 5-6 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 26.

§ 5-7 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (salg) av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 5-8 Nye vedtektspunkter
Sameiermøtet kan ut over dette vedta ytterligere vedtektspunkter dersom man ser at dette er nødvendig. Ingen punkter i sameiets vedtekter må komme i konflikt med Eierseksjonsloven.

§ 5-9 Eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 og endringer gjeldende fra 1.januar 2009 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

Informasjon fra

Kommunen

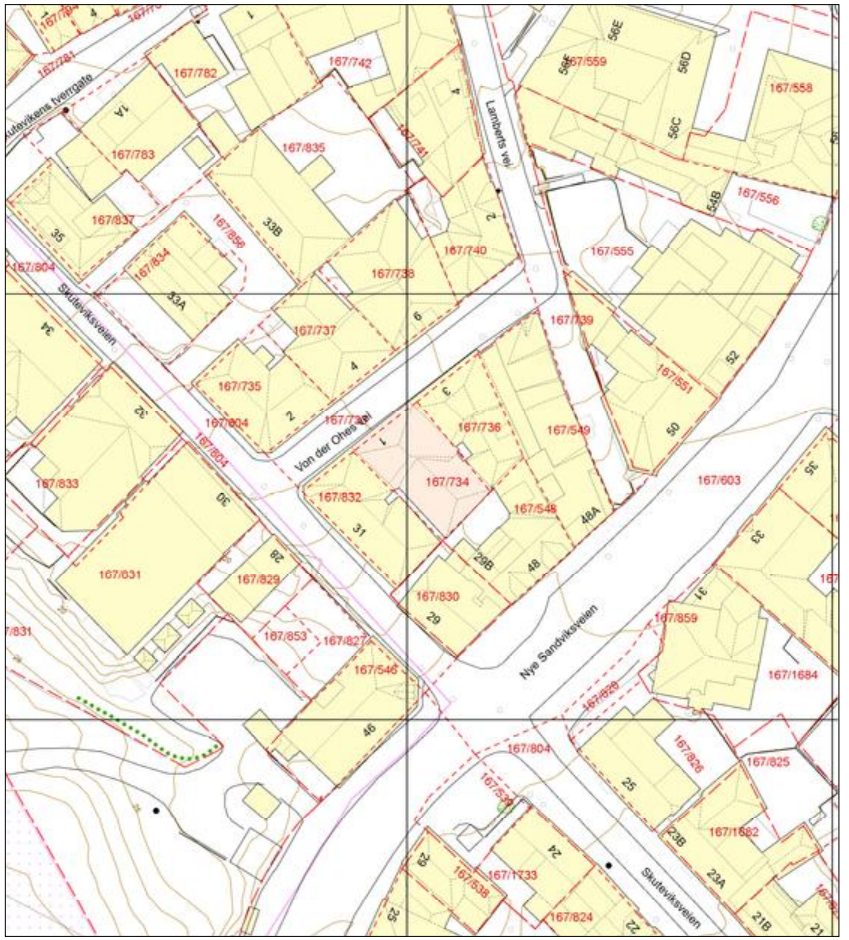
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 04.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/734/0/6
Adresse: Von der Ohes vei 1, 5032 BERGEN

N



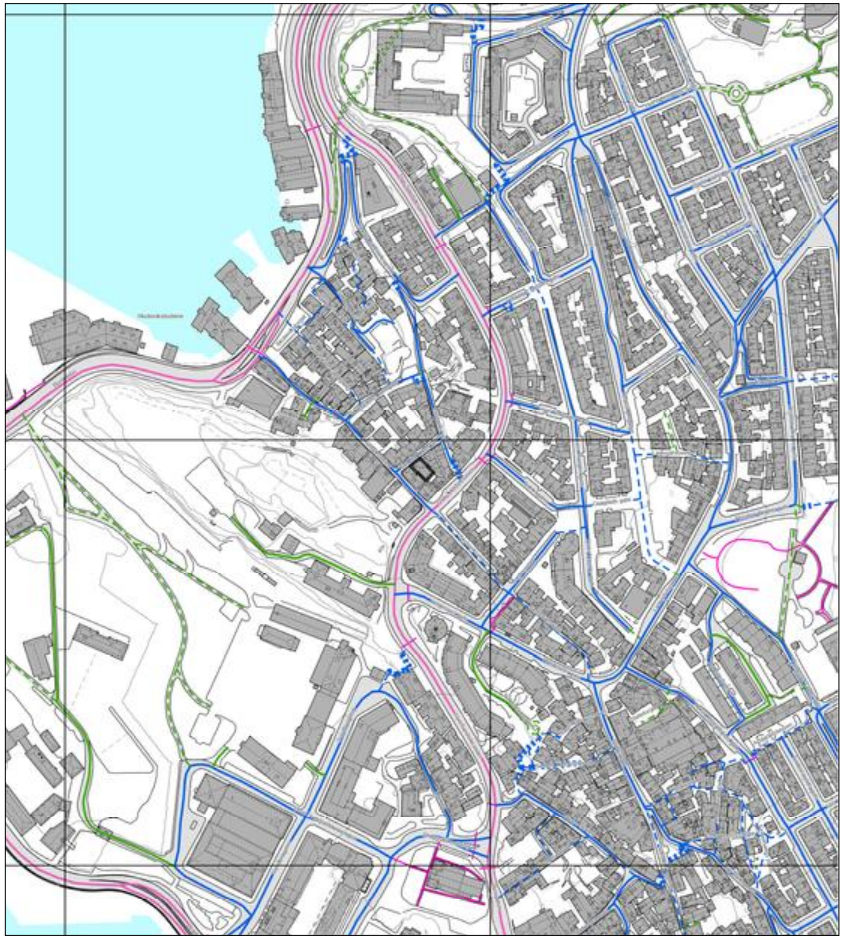
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/734/0/6
Adresse: Von der Ohes vei 1, 5032 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/734/0/0
Utlistet 05. 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

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

Forklaring planstatus

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

Pålideligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261222240	Grunneiendom	0	Ja	124,3 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 på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5810000	30	BERGENHUS. SKUTEVIKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.04.1988	190001197	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5810000	110 - Boliger	100,0 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5810000	660 - Bevaringsområder	100,0 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65800000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220561	18,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65800000	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	18,5 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65800000	730 - Båndlegging kulturminneloven	18,5 %
65800000	190 - Andre sikringssoner	18,5 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65800000	2 - Vilkår, bruk	18,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5380104	31	BERGENHUS. DEL AV SKUTEVIKSVEIEN 23	190710745	02.08.1988
5380105	31	BERGENHUS. STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHAUGEN, HANS HAUGES GATE 22, DEL AV BAKKEGATEN 6 -8	190710746	29.09.1987
5810002	31	BERGENHUS. GNR 167 BNR 839, SKUTEVIKSVEIEN 27, TILLEGGSAREAL	190930268	08.10.1990

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	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	Skuteviken	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	2,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
62380000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 831 MFL., SKUTEVIKSVEIEN	3	200907154
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
5810100	30	BERGENHUS. GNR 167 BNR 765, SKUTEVIKEN, BØKKERGATEN 4	3	190930257
5810001	31	BERGENHUS. SKUTEVIKEN, GATETUN	3	190130013
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3	190710745
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753
5380300	30	BERGENHUS. STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHAUGEN, KVARTAL 5	3	190830173
71660000	35	Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt	1	202317345
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	202220562

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1748	300645236	-	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	16.09.2020	201519694
167/786	139316355-3	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	23.07.2025	202413301
167/1722	139316363-4	Tilbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	24.06.2025	202317516

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 05. september 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens 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 arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/734/0/0
Dato: 05.09.2025 Adresse: Von der Ohes vei 1

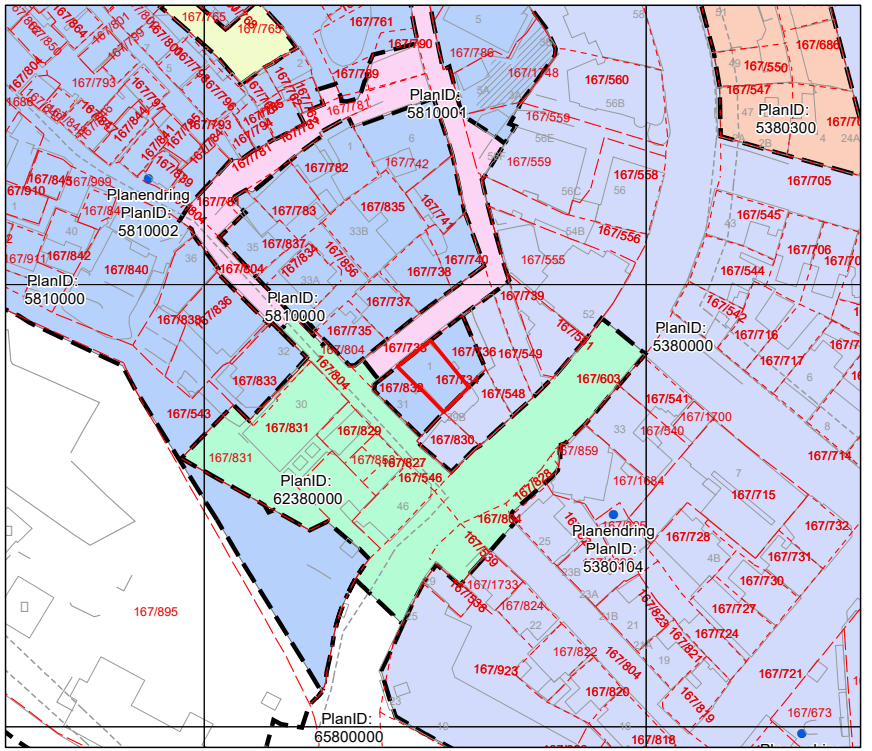
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
5380000, 5810000, 5810001

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

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

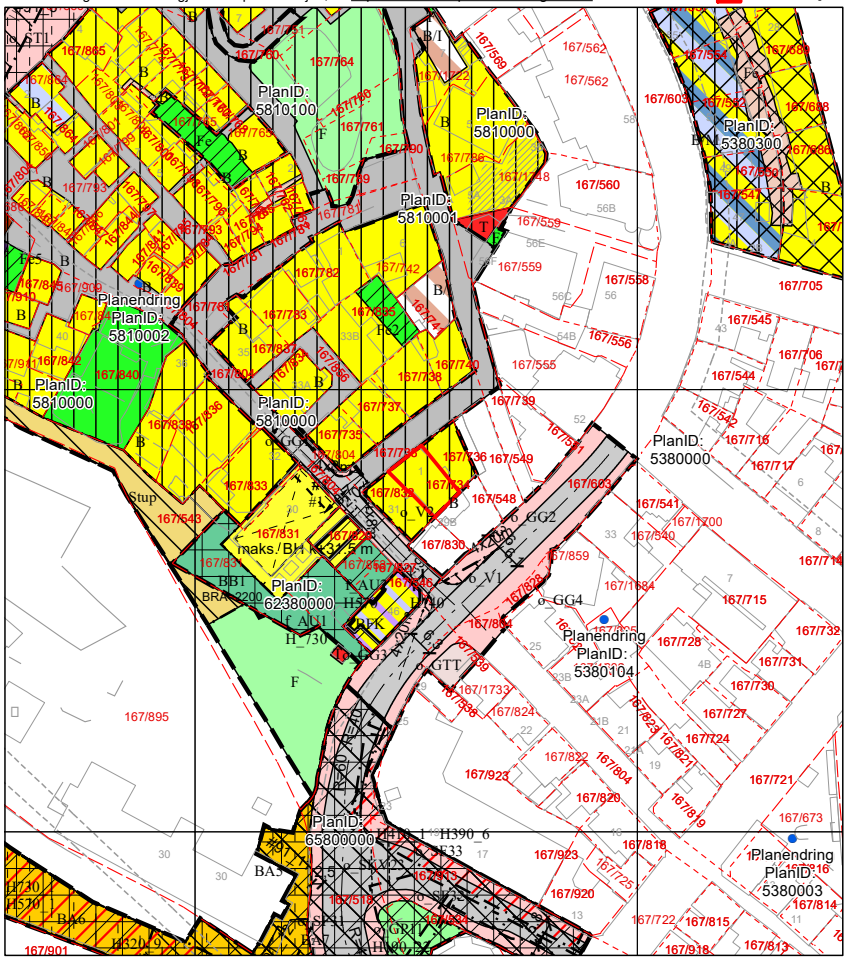
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/734/0/0
Dato: 05.09.2025 Adresse: Von der Ohes vei 1

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Punktmarkeringer
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense
- Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde
- Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov
- 590 - Særskilt angitt fare
- 660 - Bevaringsområder
- 800 - Fornyelsesområder

Hensynssoner PBL §12-6
- Angitthensynsone
- Båndleggingsone
- Faresone
- Infrastruktursone
- Sikringsone

Plangrense
- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense
- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Gang- / sykkelveg
- Gatetun
- Park
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1802 - Bolig, forretning, kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)
- 3050 - Park

BERGEN KOMMUNE

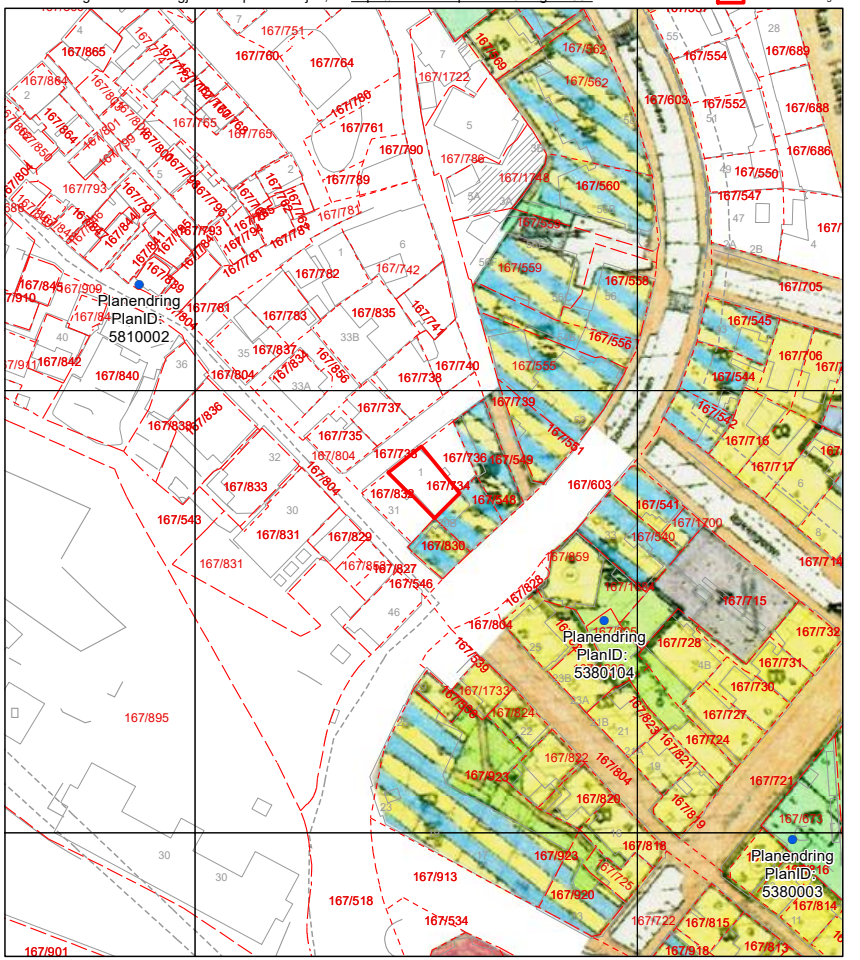
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5380000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/734/0/0
Dato: 05.09.2025 Adresse: Von der Ohes vei 1

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering





Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

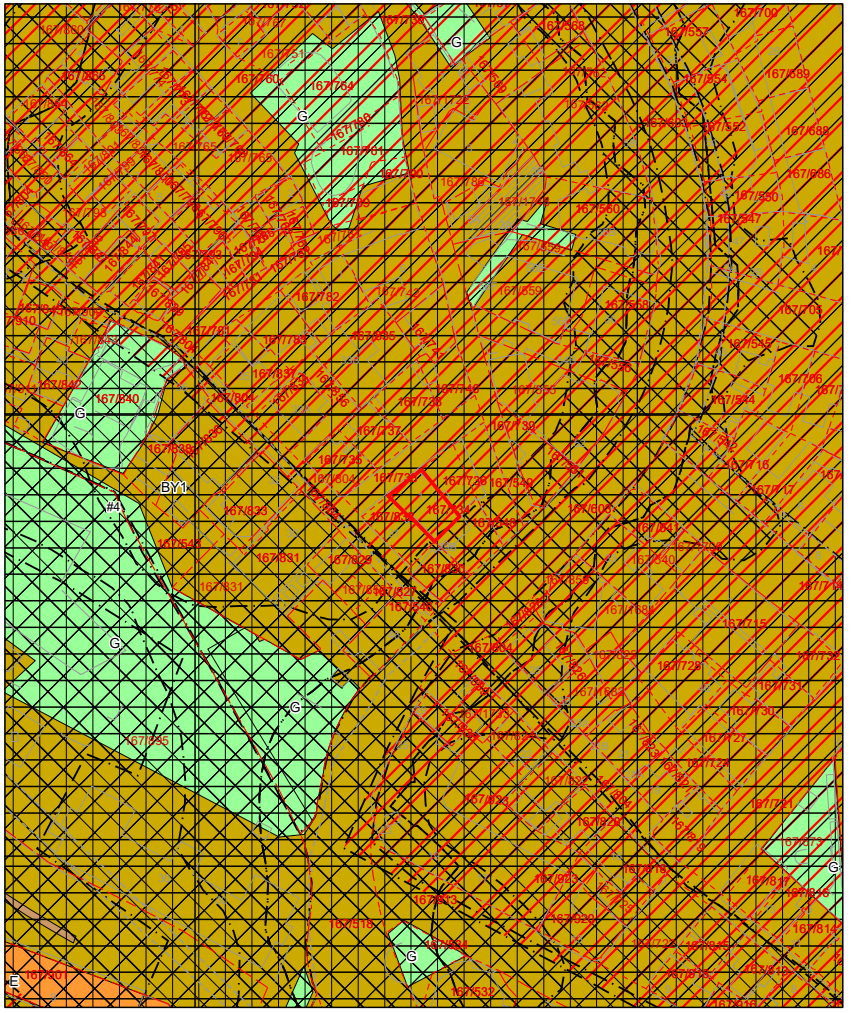
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.09.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/734/0/0
Adresse: Von der Ohes vei 1

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Bane
- Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

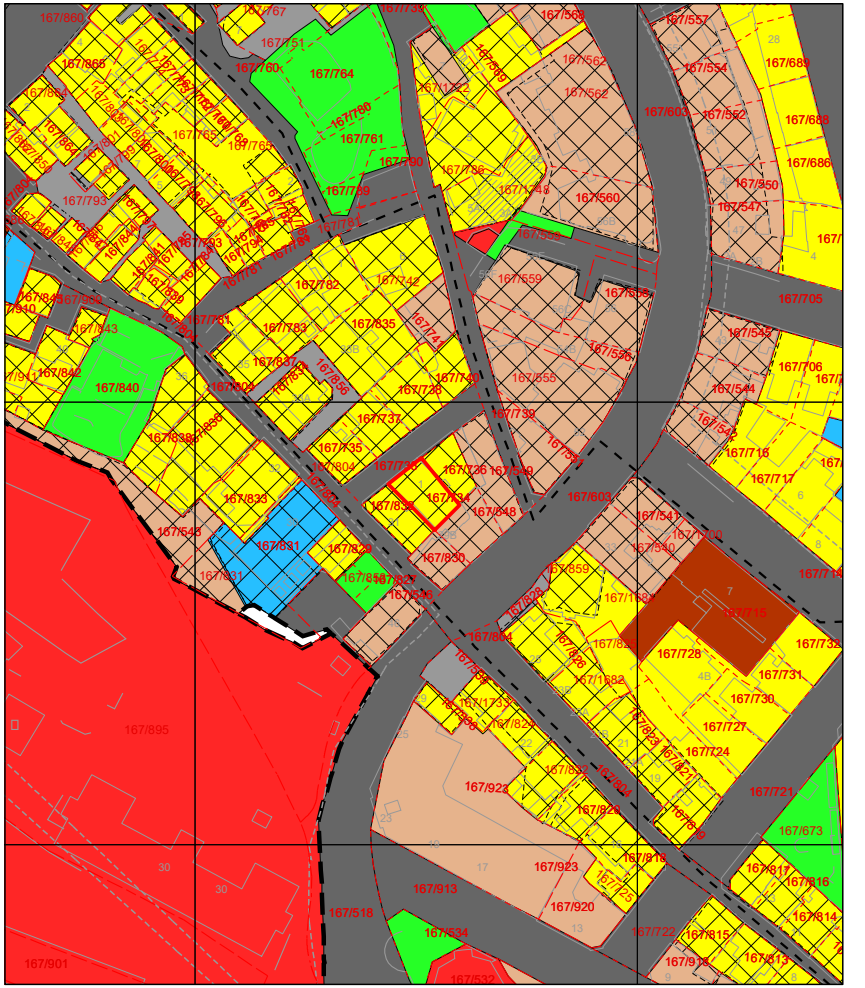
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.09.2025

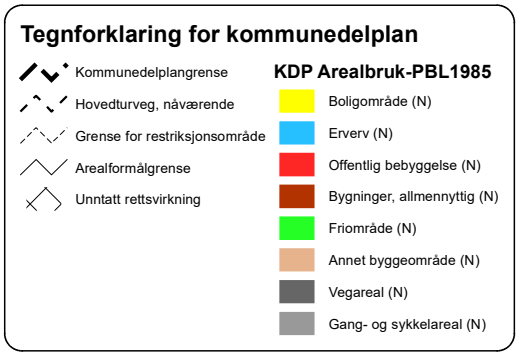
Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/734/0/0
Adresse: Von der Ohes vei 1

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Kommunedelplangrense
Hovedturveg, nåværende
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
Unntatt rettsvirkning
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Erverv (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Friområde (N)
Annet byggeområde (N)
Vegareal (N)
Gang- og sykkelareal (N)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 32-0243/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Von der Ohes vei 1 5032 BERGEN

Betegnelse: Gnr 167, bnr 734, snr 6 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no