

Sekkegaten 4



Velkommen til

Sekkegaten 4



Salgsoppgaven produsert 28. mai 2025

Høyden/Sentrum

Sjarmerende bygårdsleilighet med koselig felles uteplass! Nytt tak i 2020. Tilbaketrukket og attraktivt område

Prisantydning	2 390 000,-
Fellesgjeld	330 666,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	2 722 016,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 446,-
BRA-i	24 kvm
Totalt BRA	28 kvm
Soverom	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1880

Megler	Kajin Hashim
Telefon	944 94 851
E-post	k.hashim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En skjermet perle i hjertet av byen! Her bor du fredelig til i en grønn oase, omkranset av sjarmerende trehusbebyggelse og brosteinsbelagte gater. Med denne leiligheten har du alle byens fasiliteter utenfor gatedøren. Området har en helt egen sjarm som er vanskelig å ikke bli begeistret av. Perfekt for den urbane livsnyter!

- Herlig felles uteplass og hageflekk
- 2020: nytt tak
- Gulvvarme i stue/kjøkken og bad
- Ingen dok. avgift eller forkjøpsrett
- Parkettgulv
- Trappefri adkomst
- Ekstern bod

I gangavstand:

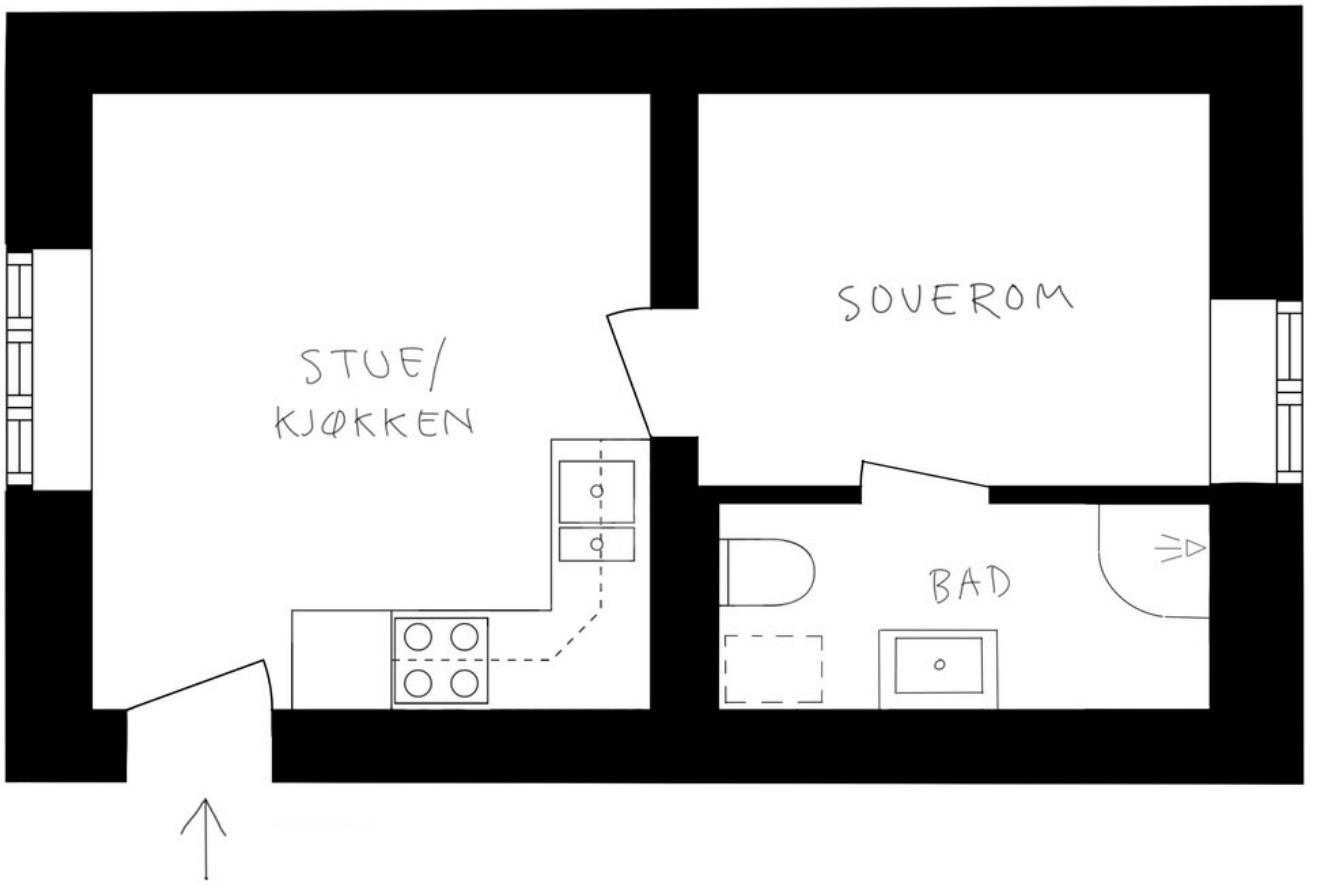
- Alt av fasiliteter rett utenfor døren
- Rema 1000, Kiwi og Bunnpris
- Ulike kaféer, spisesteder og butikker
- Studentsenteret og flere studieinstitusjoner
- Bybane, byss, bysykler og tog
- Treningssentre som Next og Sammen
- Byparker og byfjell

Arealer og innhold

BRA-i:	24 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	28 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 24 kvm. Stue/kjøkken/entré, soverom og bad.
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod på 3,6 m^2.
Total BRA: 28 kvm.



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN


























OSLO




4




OBOS


Media City
bergen
bybanen
224





Informasjon

Sekkegaten 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0172/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Sekkegaten 4, 5015 BERGEN
Gnr 164, bnr 1246 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 1 i Kunstnerhagen Borettslag, org.nr. 997280385

Selger
Birgit Johanne Mangersnes

Kjøpesum og omkostninger
2 390 000,- (Prisantydning)
330 666,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 720 666,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 722 016,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 731 316,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1880

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 24 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 28 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 24 kvm. Stue/kjøkken/entré, soverom og bad.
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod på 3,6 m^2.
Total BRA: 28 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold

Selger opplyser om at:
- Sollys slipper til i forgården fra 9/10-tiden på morgenen om sommeren, og det store stuevinduet hjelper med å slippe inn masse naturlig lys uten at man får direkte solskinn inn i stuen eller mye for høye temperaturer om sommeren.

Innhold

Leiligheten inneholder:
Entré/stue/kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på 3,6 m^2 i samme etasje.

Parkering

- Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser, det er soneparkering i området.
- Det er mulighet å leie garasjeplass i GreigGarasjen som ligger like ved for kr. 3.100,- i måneden.

Modernisering og påkostninger

2020:
- Nytt tak for hele boligen, samt takvinduer.

2017:
- Nytt tak på bodene.

2012:
- Bad renovert.

Sammendrag selgers egenerklæring

Bad:
- I følge tidligere egenerklæringer var badet totalrenovert i 2012.
- Tidligere egenerklæringsskjema fra forrige eier beskrev også at det ikke var forelagt dokumentasjon og jeg kan derfor ikke svare på om tettesjikt/membran/sluk er oppgradert/fornyet.
- Nibe AS som kontraktør.

Tak:
- Nytt tak på bodene som tilhører felleseiet i 2017 utført av Fana Blikk AS, 2017.
- Det ble lagt nytt tak på hele bygget i 2020. Bytte av takvindu i toppetasjen i 2020. Utført av Taktekker Frantzen.

Elanlegg:
- I følge egenerklæring fra forrige eier ble kontroll av elektrisk anlegg og utstyr gjennomført i 2021. DLE /BKK.

Utettheter/lekkasje:
- I følge egenerklæring utfylt av tidligere eiere har det vært utettheter i fasaden

på baksiden av bygget. Dette var utbedret i 2017.
- Det har vært vannskade i leilighet 2 fra taket. Dette var utbedret i 2020.

Grunnmur:
- Gammel sprekk i grunnmuren.

Skadedyr:
- Ikke i selgers eiertid. Tiltak mot skadedyr utført i 2020-2021.
- Har ikke vært et problem etter selger overtok leiligheten.

Arealoppmåling:
- Salgsoppgave fra tidligere eier inneholder arealmåling av boligen. Det samme er oppgitt i tilstandsrapport fra 2025.

For øvrig se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av murkonstruksjon.
- Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Etasjeskillere av trebjelkelag.
- Ukjent gulv mot grunn.
- Sperretid tekket med takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Drenering, grunnet alder.
- Grunnmur og fundament, grunnet at det registerets riss/sprekker i grunnmuren og dels slitte flater.
- Vinduer og dører, grunnet at stuevindu har værslitt karm og grunnet alder.
- Yttervegger, grunnet alder/slitasje.
- Bad, overflater, grunnet at fall til sluk er mindre enn referansenivået.
- Membran, tettesjikt og sluk, grunnet alder.
- Bad - sanitærutstyr, grunnet at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygget sisterne, ikke fremlagt dokumentasjon på annen løsning.

Følgende bygningsdeler har ikke blitt kontrollert:
- Loft (konstruksjonsoppbygging), grunnet at dette tilhører annen boenhet og var derfor ikke tilgjengelig for å kontrolleres.
- Varmtvannsbereder, grunnet at det ikke er funnet frem til riktig bereder.

For øvrig se boligens tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer:
- Keramisk platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Vaskemaskin.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming.
- Gulvvarme på bad og stue/kjøkken.

Ventilasjon:

- Mekanisk avtrekk.

Informasjon om strømforbruk

Selgers leietaker opplyser om et månedlig forbruk på rundt 700 kr og opp mot 900-1 000 kr på vinteren. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 446,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter/avdrag fellesgjeld, byggforsikring, strøm i fellesareal, driftskostnader og felles vedlikehold.

Andre utgifter

Utenom felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og tv/internett.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 560 470,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 241 878,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 6 andeler.

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 330 666,- pr. 09.05.2025

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 15160218492
Lånebeskrivelse: DNB: 1516.02.18492
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 330 666,67
Total saldo lån: 1 984 000,00
Innfrielsesdato: 30.12.2049

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Det er ikke mottatt regnskap og budsjett til borettslaget, grunnet laget kom over til BOB i år.

Vedtekter og husordensregler

Se vedlagte vedtekter og husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Det skal søkes styre om tillatelse til dyrehold. Dersom det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen vil søknaden bli innvilget. Beboer som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom.

Borettslagets forsikring

IF
Polisenr. SP6464363.1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 261 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for borettslaget. Tomten er for det meste bebygd og med et koselig hellebelagt inngangsparti.

At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/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 attraktiv beliggenhet midt i Bergen sentrum. I Sekkegaten finner du alt du kan ønske deg av fasiliteter og servicetilbud rett utenfor døren. Beliggende midt i Bergen sentrum er det selvsagt kort vei til alt du kan ønske deg av fasiliteter og servicetilbud. Dagligvarebutikkene Rema 1000 og Kiwi ligger like ved leiligheten. Du går til Torgalmenningen på et par minutter fra leiligheten, noe som gjør at alt av bykjernens restauranter, kafeer og andre serveringstilbud er lett tilgjengelig. På varme sommerdager er det også fint å spasere bort på Verftet hvor det er uteservering i sjøkanten.

Om du er glad i tur og natur er det kort vei til det meste du trenger. Det bare noen minutters gange til den nydelige Nygårdsparken som også har fine turstier. Turstien i Nygårdsparken glir videre inn i den populære turstien rundt Store Lungegårdsvannet. Om du foretrekker brattere terreng er byfjellene lett tilgjengelig. For den som ønsker å trene innendørs er det mange fine alternativer. Fra leiligheten er det kort vei til Studentsenteret hvor det er både treningssenter, idrettshall og svømmehall. I tillegg er det et rikt utvalg av treningssentre i bykjernen.

Eiendommen har meget sentral beliggenhet i forhold til mangfoldige arbeidsplasser og de fleste av Bergens utdanningstilbud. Fra eiendommen spaserer du på noen minutter til de fleste av fakultetene til UIB. I tillegg er det kort gange til "Media City Bergen" og Marineholmen med utallige arbeidsplasser. Her finner du også Handelshøyskolen BI. Om du skal til Høyskolen på Vestlandet er det kun kort vei til nærmeste bybanestopp, mens det gode kollektivtilbudet i sentrum enkelt tar deg til både Haukeland Sykehus, Odontologen og Handelshøyskolen.

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Jeg kommer til å savne beliggenheten og nærheten til ALT. Det er utrolig mange koselige kafeer, restauranter og parker, kun en kort spasertur fra boligen. Man har tilgang til Bergen sentrum innenfor en 10 minutters gange, samtidig som at det ikke oppleves støyete eller travelt på grunn av den skjermede beliggenheten.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Jeg er veldig glad i Bergen sentrum, og at jeg kan ta meg en dag i byen og vandre på kryss og tvers uten at det tar mye krefter, sette meg på en koselig kafe eller ta et bad i fjorden. Alt er innenfor kort rekkevidde! I tillegg har Bergen utrolig mange fine uteområder hvor man kan sette seg å ta en kaffe eller lese bøker, her er både Museumshagen og festplassen mine personlige favoritter. Kaféer i området er for å nevne noen Blom og Godt brød, og til kveldingen kan man nyte Bergens beste pizza på Hoggorm. Hvis du ønsker mer kulturelt påfyll er Grieghallen og Bergen kunsthall kun et steinkast fra leiligheten. Naturligvis er det også sjelden lagt til flere av Bergens mer populære turer slik som Fløyen, Ulriken eller Vidden.

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- Bergen busstasjon 7 min, Totalt 50 ulike linjer.
- Nonneseter 6 min, bybane Linje 1 og 2 som tar deg til Fyllingsdalen.
- Bergen jernbanestasjon7 min, Linje 4: Bergen-Arna, R40: Bergen-Myrdal og F4: Oslo S-Bergen
- Det er også flere busstopp i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Hvordan er nabolaget?
- Nabolaget er veldig rolig og beskjedent, og den tid jeg har bodd der har jeg følt meg både trygg og satt pris på nærheten til sentrum. Bergen universitet er rett ovenfor leiligheten så det tiltrekker naturligvis
studenter, samtidig som det ellers virker å være en del yngre mennesker som bor her.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for ombygging bolig, datert 10.04.2015.

Det foreligger attest for installasjon av vannklosetter i første, andre og tredje etasje, datert 15.02.1938.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygget.

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. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende ferdigattesten.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
Kulturmiljø: Nygårdshøyden 100%
Kulturmiljø: Historisk sentrum 100%
Faresone: Luftkvalitet - gul sone 100%

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til annet byggeområde.

Planer i nærheten av eiendommen:
Planid: 71220000
Plannavn: Bergenhus. Gnr 164 bnr 810 mfl., Griegkvartalet

Planstatus: 1 - planlegging igangsatt
Saksnr: 202220704
Grieghallen Utbygging AS har satt i gang en reguleringsplanprosess der hensikten er å utvikle arenaklyngen Griegkvartalet med en ny musikkteatersal og -scene tett tilknyttet Grieghallen samt å etablere Edvard Griegs plass som et samlende byrom mellom kulturarenaene. Det er planlagt nybygg i front av Grieghallen. Planer er ikke vedtatt enda. Dette vil ikke ha noe direkte innvirkning på leiligheten, men kan føre til byggestøy og byggearbeid i området.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 164/642
Bygningsnr: 139279042-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Store sammen. boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Rammetillatelse
Dato: 23.09.2024
Saksnr: 2022414154
Ombygging/bruksendring av Fosswinckels gate 22. Det skal gjøres endringer av bygg innvendig, påbygg og tilbygg utvendig og riving av nåværende tilbygg. Baksiden av Sekkegaten 4 grenser til denne eiendommen. Dette vil medføre til byggestøy og byggearbeid når arbeidet gjennomføres.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/164/1246:
19.12.1874 - Dokumentnr: 900081 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

03.04.1903 - Dokumentnr: 910379 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver Fosswinckelsgt. 22

18.04.1873 - Dokumentnr: 900022 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:164 Bnr:647

01.01.2020 - Dokumentnr: 330589 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:1246

16.06.1982 - Dokumentnr: 13475 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:1244

16.06.1982 - Dokumentnr: 13476 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:1245 Snr:1, 2, 3 og 4
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at det må gjennomføres utbedring av brannsikkerheten i borettslaget. Det er innhentet rapport fra Firesafe AS. Styreleder informerer om at laget har tatt opp lån med en ramme som er ubenyttet, og at dette forhåpentligvis er tilstrekkelig til å finansiere utbedringene for å bedre brannsikkerhet. Det er uvisst hva den totale kostnaden vil, siden laget ikke har fått et endelig tilbud. Dette vil medføre økte felleskostnader, men hvor mye er uvisst.

Laget har planer om å male fasaden og i den anledning skifte ut noen panel som er defekt. Det er også planer om å male fellesområdene. Borettslaget har vurdert om dette skal gjøres på dugnad, men dette er ikke avklart. Maling av innvendige fellesområder er også planlagt og diskutert å ta på dugnad, men det er ikke bestemt per i dag.

Borettslaget har en sak under utredning som angår fordeling av felleskostnader. Per dags dato er felleskostnadene fordelt likt mellom alle andelene. Det er under vurdering om felleskostnadene skal fordeles basert på eierbrøk. Dersom dette blir vedtatt vil de minste andelene mulig få en reduksjon av felleskostnadene, samt vil de største leilighetene få økt sine felleskostnader.

Styreleder informerer om at borettslaget har en utfordring med en eksisterende sekundære rømningsveien, både utforming og det faktum at vi ikke her en avtale med nabo om rømming gjennom deres hus. Utformingen jobber vi med å forbedre, avtale med nabo har vi forsøkt å få, men der har vi ikke lyktes enda.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum
Grunnpakke: kr. 10 000,-
Nordvik markedsføring: kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging: kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar: kr. 2 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 920,-

Samlet skal selger betale kr. 129 423,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

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 30. mai 2025

Ansvarlig megler

Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Megler

Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 94494851

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Sekkegaten 4




4

Sekkegaten 4

Nabolaget Grieghallen/Nygård - vurdert av 188 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	**5 min** 0.4 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	**10 min** 0.9 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.... 176 elever, 14 klasser	**17 min** 1.3 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	**12 min** 0.9 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	**8 min** 3.1 km
Bergen Private Gymnas	**4 min**
Metis privatistskole 410 elever	**5 min** 0.4 km

Offentlig transport

Strømgaten Linje 86	**5 min** 0.4 km
Nonneseter Linje 1, 2	**6 min** 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**8 min** 0.5 km
Bergen Flesland	**20 min**

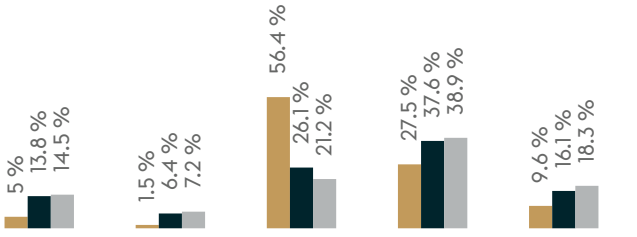
Barnehager

Eventus Nøstebukten barnehage	**6 min**
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	**7 min** 0.6 km
Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	**9 min** 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Strømgaten	**1 min**
Rema 1000 Nygårdsgaten	**3 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grieghallen/Nygård	1 774	1 552
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Trygt 63/100

Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Naboskapet
Høflige 43/100

Primære transportmidler

- Gående
- Bybane

Sport

Studentsenterets idrettshall	6 min
Bergen maritime vid. skole	7 min
NEXT Bergen	5 min
Sammen Vektertorget	5 min

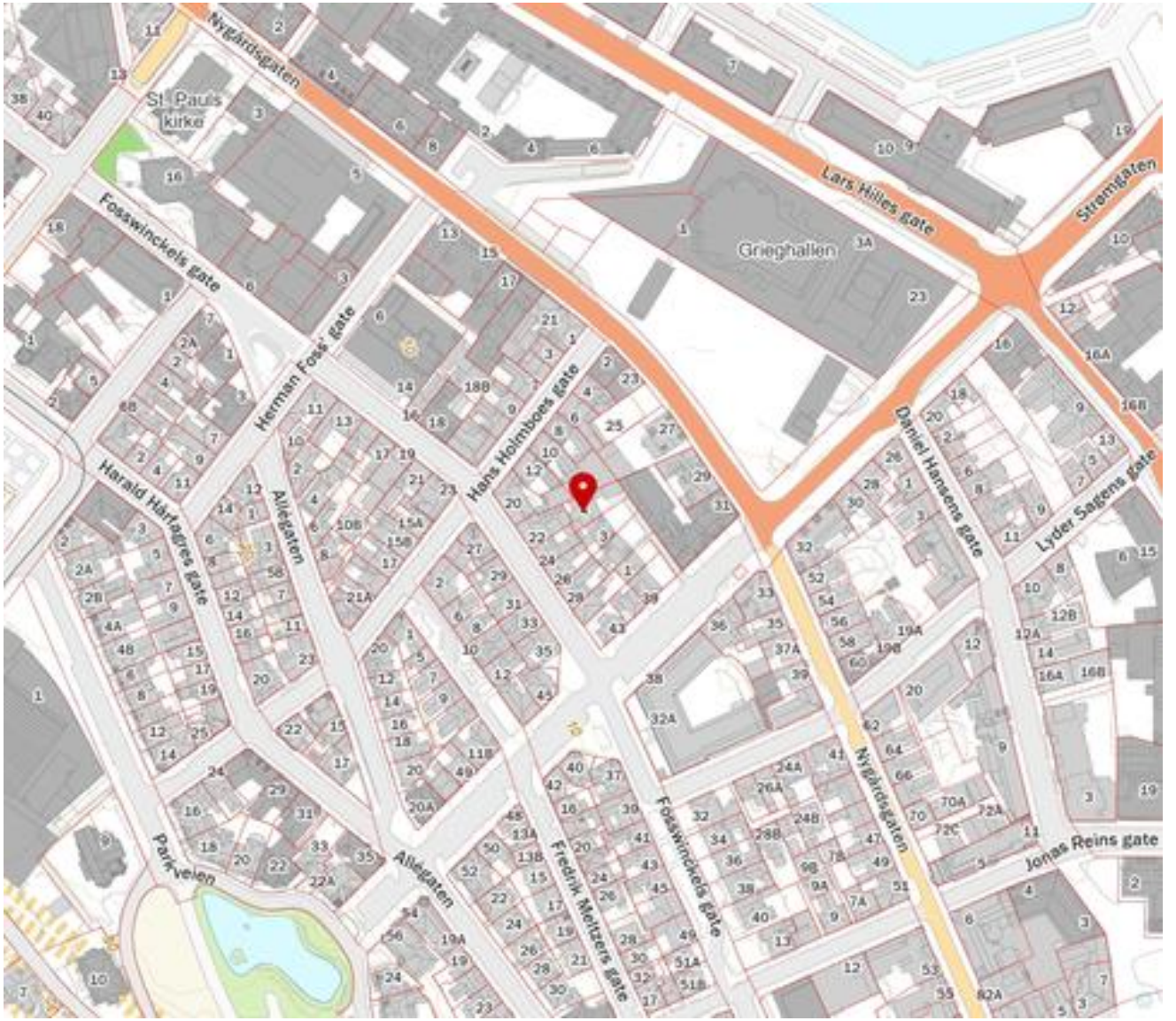
«Dette nabolaget ligger veldig sentralt til, perfekt for unge.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Aktivitetstilbud
Bra 75/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100



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

Sekkegaten 4
5015 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig
Byggeår: 1880
BRA: 28 m^2
BRA-i: 24 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	7	0	2

Supertakst
GNR: 164 BNR: 1246 ANR: 1
Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS
thomas@froyentakst.no
40099909
Sekkegaten 4
5015 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31499

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Det er dog registrert noe bruk av grunnmursplast mot grunnmur ved inngangsparti (mot stuede i leiligheten).
Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Ikke funnet akutte behov for tiltak.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren og dels slitte flater (TG 2)
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Stuevindu har værskifte karmer (TG 2).
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at stuevindu er, eller vil punktere i nær fremtid (TG 2).

Anbefalte tiltak

Anbefaler å skifte ut stuevindu.

Yttervegger

Oppsummering

Vegger har synlige skjevheter som anses som normal med hensyn til alder.
Det registreres stedvis råteskader i trekledning og værskifte partier. Ikke registrert tegn til lufting underkant kledning.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Generelt slitte flater med vedlikeholdsbehov.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak

Det bør vurderes utskifting av kledning samt at veggkonstruksjonen kontrolleres for skader før ny kledning monteres.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold:
15mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Dør er plassert i våtsone.
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Dør er i dag beskyttet ved bruk av dusjdør i glass.

Noe fuktskade nedre del av dørlist, trolig som følge av vannsøl.
TG 2 pga fallforhold.

Anbefalte tiltak overflater

Fungerer med dette avviket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tilhører annen boenhet/ikke tilgjengelig og er derfor ikke kontrollert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke funnet frem til riktig bereder for den aktuelle leiligheten. Det står noen beredere i kott under trapp, men disse er merket med hhv 2.- og 3.etg.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å lokalisere berederen for kontroll.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.5.2025	**30.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Birgit Johanne Mangersnes** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som ikke har direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. Dette gjelder bl.a loft, takkonstruksjon/tekking og deler av fellesarealer som ikke disponeres eksklusivt av aktuell boenhet.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sekkegaten 4, 5015 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**164**	Bruksnr:	**1246**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**1**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1880** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet i flermannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av murkonstruksjon. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Ukjent gulv mot grunn. Sperretid tekket med takstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad og stue/kjøkken.

VENTILASJON
Mekanisk avtrekk (styres via bryter på kjøkken)

OPPSUMMERING
Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1880 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Oppgradert bad (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	24	4	0	0
Totalt m²	**28**	**24**	**4**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	28	24	4	- Stue/kjøkken/entré: 12,3 m² - Soverom 1: 7,4 m² - Bad: 3,3 m² Takhøyde stue: 2,34m 1,0 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Ekstern bod: 3,6 m²
Totalt m²	**28**	**24**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering — **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Det er dog registrert noe bruk av grunnmursplast mot grunnmur ved inngangsparti (mot stuede i leiligheten).
Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke funnet akutte behov for tiltak.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Annet

Grunnmur/sokkel oppført i murkonstruksjoner.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament — **TG-2**

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren og dels slitte flater (TG 2)
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Det er ikke opplyst når leiligheten ble innredet.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng — **TG-1**

Naturlig ventilasjon på soverom ved tilluftsventil i vindu.
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.
Entrédør med Brann-/lydklasse EI30/Rw35db.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Stuevindu datert 1984
Soveromvindu datert 2015.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Stuevindu har værskifte karmer (TG 2).
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at stuevindu er, eller vil punktere i nær fremtid (TG 2).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å skifte ut stuevindu.

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Noe nyere kledning på deler av baksiden av bygget. Ellers eldre og slitt kledning.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger — TG-2

Vegger har synlige skjevheter som anses som normal med hensyn til alder.
Det registreres stedvis råteskader i trekledning og værskifte partier. Ikke registrert tegn til lufting underkant kledning.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Generelt slitte flater med vedlikeholdsbehov.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes utskifting av kledning samt at veggkonstruksjonen kontrolleres for skader før ny kledning monteres.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) — TG-IU

Tilhører annen boenhet/ikke tilgjengelig og er derfor ikke kontrollert.

6.7 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Annet

Ukjent gulv mot grunn.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.8 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltré benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Keramisk platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Noe skjevheter i integrert oppvaskmaskin, men generelt i normalt god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Kjøkken har omløpsvifte med kullfilter. Dette gir normalt en TG 2, men her er det også avtrekksventil over innredning med mekanisk styrt avtrekk. Ventilasjon får derfor TG 1 i denne vurderingen.

6.9 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Gjelder innvendige og synlige deler av anlegget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder. Antas at det er utført diverse arbeider ifm bad i 2012.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.11 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Fordelerskap på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll av synlig anlegg i leiligheten.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Det bør kontrolleres hvordan tilkobling til varmtvannsbereder er utført.

6.12 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk — TG-1

Det er gjennomført en elkontroll datert 11.03.2021 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.13 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er ikke funnet frem til riktig bereder for den aktuelle leiligheten. Det står noen beredere i kott under trapp, men disse er merket med hhv 2.- og 3.etg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å lokalisere berederen for kontroll.	

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder på anlegg.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten har mekanisk styrt avtrekk fra bad og kjøkken/stue som styres ved bryter på kjøkken. Tilluft under dør til soverom samt friskluftventil i soveromvindu. Forholdene vurderes å være tilstrekkelige selv om anlegget ikke tilfredsstiller dagens krav til ventilasjon.	

6.15 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold: 15mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2) Dør er plassert i våtsone. - Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Dør er i dag beskyttet ved bruk av dusjdør i glass. Noe fuktskade nedre del av dørlist, trolig som følge av vannsøl. TG 2 pga fallforhold.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fungerer med dette avviket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Opplegg for vaskemaskin - Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning - Dusjdører i glass	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.16 Øvrig: Ekstern bod

Beskrivelse
Ekstern bod med inngang fra baksiden av bygget.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Registrert lekkasjer/fuktskade i tak i boden. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.
Det er opplyst i eldre prospekt at det ble lagt nytt tak på boden i 2017 (ikke dokumentert) og at undertak med fuktmerker ikke ble skiftet.

6.17 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

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
30. mai 2025

Oppdragsnummer
19-0172/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sekkegaten 4, 5015 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Birgit Johanne Mangersnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2022

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP6464363.1.3
Forsikret i: IF forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nibe AS som kontraktør. I følge tidligere egenerklæringer var badet totalrenovert i 2012. Tidligere egenerklæringsskjema fra forrige eier beskrev også at det ikke var forelagt dokumentasjon og jeg kan derfor ikke svare på om tettesjikt/membran/sluk er oppgradert/fornyet.

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

Eventuell kommentar: Tidligere egenerklæringsskjema fra forrige eier beskrev at det ikke var forelagt dokumentasjon og jeg kan derfor ikke svare på om tettesjikt/membran/sluk er oppgradert/fornyet.

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak på boder i bakgård ble skiftet ut i2017 (eldre fuktmerker på plater mot tak/plater ble ikke skiftet). Utført av Fana Blikk AS, 2017. Det ble lagt nytt tak/yttertekking på hele bygget i 2020. Bytte av takvindu i toppetasjen i 2020, samt tiltak mot fugler. Utført av Taktekker Frantzen.

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

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

Eventuell kommentar: I følge egenerklæring fra forrige eier ble kontroll av elektrisk anlegg og utstyr gjennomført i 2021. DLE /BKK. Bekreftelse fra BKK foreligger.

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

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

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

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

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

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?
Nei

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

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

Beskriv: I følge egenerklæring utfylt av tidligere eiere har det vært utettheter i fasaden på baksiden av bygget. Dette var utbedret i 2017. Det har vært vannskade i leilighet 2 fra taket. Dette var utbedret i 2020.

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: Gammel sprekk i grunnmuren.

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: Ikke i min eiertid. Tiltak mot skadedyr utført i 2020-2021. Har ikke hatt problem etter at jeg overtok som eier.

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: Tilstandsrapport fra 2025 ifm. salget.

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? Salgsoppgave fra tidligere eier inneholder arealmåling av boligen. Det samme er oppgitt i tilstandsrapport fra 2025.

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?
Nei

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: Brannsikkerhet skal utbedres. Lån er tatt opp, men arbeid ikke satt igang enda. Maling av huset og fellesområder er også diskutert, men tidspunkt er ikke avgjort. Kan føre med økning i fellesutgiftene, men borettslaget diskuterer også å endre betaling av fellesutgifter til eierbrøk, i motsetning til dagens praksis som er at alle betaler like mye.

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?

Ja

Beskriv: Ref punk 30. Leiligheten har godkjent brannsikkerhet og rømningsveier per i dag, men borettslaget og enkelte andre enheter behøver utbedringer på dette området, og fellesområder er hele borettslagets ansvar.

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: 19-0172/25

Opplysninger fra

Forretningsfører

VEDTEKTER

for

Kunstnerhagen BRL
under stiftelse

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.07.2011.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

Kunstnerhagen borettslag er et borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

Hver andelene skal være på NOK 5.000,-.

Med unntak for tilfeller som nevnt i burettslagsloven §§ 2-12, 4-2, 4-3 og 4-9 kan bare fysiske personer (enkeltpersoner) være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Andelseierne skal ved erverv av andel og ellers på forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Henvendelse om kopi av vedtekter rettes til borettslagets styre eller forretningsfører.

2.2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf. vedtektene § 4-2.

2.3 Overføring av andel

En andel kan overdras uten andre begrensninger enn de som følger av § 2-1.

3. BORETT, BRUKSOVERLATING OG OPPSIGELSE

3.1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Skulle eiendommen bli helt eller delvis ødelagt av brann, vannskade eller annet opphører boretten automatisk. Andelseieren har likevel krav på å gjeninntre i boretten dersom skaden blir utbedret eller leiligheten gjenoppbygges.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom det vedtas generelt forbud mot dyrehold, kan styret likevel samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3.2 Bruksoverlating

En andelseier kan overlate bruken av boligen til andre i følgende tilfeller:

1. deler av boligen kan overlates til andre, herunder ved utleie, så lenge andelseieren selv bor der

2. med styrets godkjenning kan hele boligen overlates til andre, herunder ved utleie, for opp til tre år, dersom andelseieren selv eller dennes ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn eller ektemakens fosterbarn har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.

3. med styrets godkjenning kan hele boligen dessuten overlates til andre, herunder ved utleie, dersom:
   - andelseieren er en juridisk person
   - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
   - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller er fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
   - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 annet ledd

I de tilfeller hvor styrets godkjenning kreves kan styret bare nekte godkjenning dersom forhold hos den bruken overlates til gir saklig grunn for det, herunder om brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

En andelseier kan også overlate bruken til andre utenom de tilfeller som er nevnt ovenfor, dersom styret samtykker til det. Styret kan i slike tilfeller nekte samtykke uten å angi noen grunn for nektelsen.

3.3 Stifterne har muligheten til å leie ut andre boliger i borettslaget, og andelseierne forplikter seg til å gi sin godkjennelse til dette både som senere styremedlem og som andelseier på generalforsamling.

4. VEDLIKEHOLD

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fells-/hovedledning. andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, mv.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. burettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4.2 Borettslaget vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. burettslagslovens § 5-18.

5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. burettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6.1 Felleskostnader

Borettslagets styre fastsetter felleskostnadene for den enkelte andel, og kan endre felleskostnadenes størrelse med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene inkluderer renter på fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold av fellesarealer, regnskapsførsel, revisjon og administrasjon i henhold til forslag til driftsbudsjett, samt avsetning til felles vedlikehold.

Felleskostnadene betales uoppfordret den første dag i hver måned. Andelseiere kan ikke fremsette motkrav overfor borettslagets krav på felleskostnader med mindre motkravet er erkjent av borettslaget eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente for forbrukere etter forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976 nr. 100.

6.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. GENERALFORSAMLINGEN

7.1 Generalforsamlingens myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver andelseierne den øverste myndighet i borettslaget.

7.2 Møterett

Alle andelseiere har rett til å delta ved generalforsamlingen, med forslagsrett, talerett og stemmerett. Også andelseierens ektefelle, samboer eller en annen medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, foretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede ved generalforsamlingen og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har dessuten plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig.

7.3 Ordinær og ekstraordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret. Innkalling skal være sendt minst åtte og høyst tjue dager forut for generalforsamlingsmøtet. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, men ikke mindre enn tre dager.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være klart angitt. Skal et forslag som etter burettslagsloven eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen for innlevering av saker.

7.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles av den ordinære generalforsamlingen:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

7.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

7.8 Vedtak på generalforsamlingen

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, med mindre det er saker som etter vedtektene eller burettslagsloven kan behandles uten å være nevnt i innkallingen.

Med de unntak som følger av burettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

8. STYRET OG DETS OPPGAVER

8.1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og to andre medlemmer. Styret skal i tillegg ha ett varamedlem.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene, inkludert varamedlemmer, er to år. Ved valg av det første ordinære styre i borettslaget etter at boretter er etablert i borettslagets eiendom, skal likevel halvparten av styremedlemmene og ett varamedlem velges for en valgperiode på ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Herunder tilligger det styret å engasjere, instruere eller si opp forretningsfører for borettslaget. Styret kan fatte alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs, dog minimum 6 ganger årlig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares betryggende av borettslagets forretningsfører.

8.3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styre- eller eventuelt valgt møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring av en bestående situasjon, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. Burettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9. BORETTSLAGETS REPRESENTASJON UTAD

Styret representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets foretaksnavn og forplikte dette utad. Slik fullmakt kan når som helst kalles tilbake.

Ellers har forretningsfører fullmakt til å representere laget utad i saker som gjelder den daglige ledelse.

9.1 Habilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.2 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller dets nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter burettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9.3 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9.4 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi noen andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. FORHOLDET TIL BURETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Boss:

Spann må taes ut til Strømgaten hver mandag kveld og tilbake hver tirsdag ettermiddag. Se egen plan i gangen ved inngang. Alle leiligheter blir involvert i hver sin måned. Alle har ansvar for å gjøre dette.

Vi betaler for hvert spann som blir tømt, og derfor er det fornuftig å fylle opp ett spann av gangen. Papp, plast og glass kan leveres til de ulike stasjonene i nærområdet, eller til en «mobil gjenvinning stasjon» som står ved Grieghallen hver tirsdag fra kl.15-19.

Ikke lagre boss i gangen.

Brann:

Alle bør orientere seg om hvor rømningsveier ved brann er. Og utløser noen brann alarmen ved uhell, slåes alarmen av ved å nullstille med knappen N. Alarmen er plassert i gangen nede, til hørye for leilighet 1. Om det faktisk brenner, kan det være greit å vite at alarmen ikke er koblet opp mot noe brannsentral, og man må selv kontakte brannvesen.

Sikkerhet:

Vi har hatt flere episoder der folk har tatt seg inn i bygget og gjort hærverk. Det er viktig at alle forstår hvor viktig det er å holde døren lukket. De fleste episodene forekom da det har vert fest i huset og noen har glemt å lukke døren på vei ut.
Det vil også være en fordel om vi kan holde porten mer stengt, da det kanskje hindrer nysgjerrige bøller å gå videre inn, og gjøre uteområdet tryggere for barn.

Det har også blitt stjålet fra postkasser, så jeg kan anbefale å få på en lås om man får viktig post.

Naboer:

Vi har husregler alle skal følge. Om man skal ha fest bør man informere alle en dag eller mer i forkant. Vi har en tavle vi kan henge opp lapper på ved inngangsdøren.

HUSREGLER:

1) Beboere skal sørge for:
a) at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet.
b) å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealer
c) Å sørge for at brannslukningsutstyr og brannvarsler alltid fungerer og er lett tilgjengelig

2) Ro
Vi er mange som bor i lag og må derfor ta hensyn til hverandre.
Vanlig ro etter kl 23.00 alle dager.
Snekring o.l. skal være avsluttet til 18.00 lørdag og er ikke tillatt søndag.
Skal noen feire et eller annet utover "vanlig ro" så ta kontakt med naboene og informer om dette.

3) Dyrehold
Det skal søkes styre om tillatelse til dyrehold. Dersom det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen vil søknaden bli innvilget. Beboer som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom.

4) Orden
Det er ikke tillatt med søppel i fellesarealer.

5) Ytterdørene
Ytterdørene i fellesområdet skal alltid være låst **og lukket.**

6) Inngrep i bygning
Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger og uteareal, som f.eks å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe og lignende.

7) Brudd på husordensreglene
Andelseiers / fremleietakers brudd på husordensreglene overfor borettslaget vil føre til sanksjoner. Styret kan kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven.

8) Det vaskes i fellesarealene etter følgende plan
Andelene fordeler vasking av fellesareal med at hver andel har en måneds ansvar om gangen. I denne måneden vasker man over fellesarealene, holder uteområdet vedlike ved å koste løv, måke snø, rydde og tar ut søppelspann hver mandag kveld og tar tilbake hver tirsdag. Det er hengt opp en plan på vegg i gangen, og dette er viktig at alle følger.

(Sist endret: 22.06.2021)

Vil her presisere at punkt 4) og 5) er viktig å følge ettersom det er påvist skadedyr-aktivitet (rotter) på området av Rentokil.

Viktig at alle andelseiere kan videreformidle reglene til beboere.

Protokoll årsmøte 2024

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Klakegg, Daniel Stakkestad (14.08.1994), signert 26.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Berge, Unni Karin (17.04.1972), signert 26.03.2025 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

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

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

Årsmøte 24.03.2025

Kunstnerhagen Borettslag

Møte ble holdt digitalt over Teams 24/03/2025 klokken 2030.

1. Konstituering

a. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner Innkalling

Godkjent

b. Registrering av oppmøtte

6/6 leiligheter møtt.

c. Valg av møteleder

Forslag: Lars Asle.

Avgjørelse: Vedtatt

d. Valg av referent/protokollfører

Forslag: Nikolai.

Avgjørelse: Vedtatt

e. Valg av protokollunderskriver

Forslag: Daniel og Unni.

Avgjørelse: Vedtatt

f. Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner dagsorden

Avgjørelse: Vedtatt

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Gjennomgang av årsregnskap 2024 ved nestleder. Ingen oppfølgende spørsmål fra øvrige medlemmer.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner regnskapet.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Klakegg, Daniel Stakkestad (14.08.1994), 26.03.2025
- Berge, Unni Karin (17.04.1972), 26.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

Avgjørelse: Vedtatt

3. Informasjonsaker

Gjennomgang av informasjonsaker ved styreleder.

a. Bytte av regnskapsfører (BOB)

Styret har byttet regnskapsfører til BOB og hatt to møter med deres rådgivere. Temaer som har vært diskutert inkluderer:

- Låneordninger og refinansiering
- Hjelp til innhenting av tilbud på forsikring (pågår)
- Budsjett og husleie for 2025
- Fordeling av felleskostnader
- Finansiering av vedlikehold
- Brannsikkerhet og fordeling av kostnader for utbedringer

Flere av disse sakene er komplekse og vil behandles i et ekstraordinært årsmøte senere. Styret har også fått tilgang til et nytt driftssystem for sameiet, som vil bli demonstrert.

b. Brannsikkerhet

Se Vedlegg 5: Utredning av brannsikkerhet i Sekkegaten 4 for rapport fra Firesafe AS og styrets forslag til prioritering av utbedringer.

Før utbedringer kan iverksettes, må finansiering og kostnadsfordeling avklares. Alternativer inkluderer:

1. Borettslaget dekker alle kostnader og fordeler utgiftene på alle eiere.
2. Borettslaget dekker deler av kostnadene, mens enkelte eiere dekker resten.

Styret vurderer også om utbedringene bør gjennomføres samlet eller i prioritert rekkefølge over tid, avhengig av finansieringsmuligheter. Dette vil bli behandlet på ekstraordinært årsmøte 31. mars.

c. Endring av fordeling av felleskostnader

BOB har påpekt at dagens fordelingsnøkkel for drift- og vedlikeholdskostnader ikke er i tråd med vanlig praksis, hvor kostnader ofte fordeles etter leilighetenes størrelse (med unntak av faste utgifter som kabel-TV).

Dette krever en grundigere utredning for å sikre et formelt og korrekt grunnlag for en eventuell endring. Styret vil behandle saken videre på ekstraordinært årsmøte 31. mars.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Klakegg, Daniel Stakkestad (14.08.1994), 26.03.2025
- Berge, Unni Karin (17.04.1972), 26.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

d. Finansiering av vedlikehold og utbedringer

BOB har informert om at borettslaget ikke kan finansiere vedlikehold gjennom innskudd. Siden det ikke finnes vesentlige avsatte midler til vedlikehold, vil økning av lånet være den eneste mulige løsningen.

Dette vil ha direkte innvirkning på mulige tiltak, inkludert brannsikkerhetstiltak og fasaderehabilitering. Styret vil arbeide videre med BOB for å finne en løsning og legge frem saken på ekstraordinært årsmøte 31. mars.

e. Mulig salg av enhet 3 til eier av enhet 4

Det pågår en dialog mellom Nikolai og Ivan om salg av leilighet 3. Styret vil avklare med BOB hvor mange enheter én person kan eie i borettslaget. Saken behandles videre på ekstraordinært årsmøte 31. mars.

Ingen innskytelser på informasjonsaker.

4. Lån, Innordning

Styret har vurdert mulighetene for lån med innordning og refinansiering.

a. Innordning

Kostnader knyttet til innordning er som følger:

- Oppstartskostnad: kr 32 940,-
- Fast avgift per andel per år: kr 2 070,-
- Administrasjonsgebyr for inngåelse av IN-avtale: kr 2 600,- per andelseier
- Administrasjonsgebyr per ekstra innbetaling: kr 1 350,-

b. Refinansiering

DNB har tilbudt refinansiering med en rente på 5,6 %. Borettslaget må da opprette et sikringsfond til en kostnad på kr 2 000,-. Fondet skal sikre mot betalingsmislighold fra beboere.

Forslag til vedtak:

Borettslaget refinansierer lånet.

Avgjørelse - b, refinansiering av lån: vedtatt

5. Budsjett 2025

Felleskostnader trengs økes, eierbrøk diskuteres, indeksregulering årlig diskuteres.

Alternativer:

Dokumentet er signert digitalt av:
- Klakegg, Daniel Stakkestad (14.08.1994), 26.03.2025
- Berge, Unni Karin (17.04.1972), 26.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

a. Øke felleskostnader 30%, og eiendomsskatt/kommunale avgifter 20%
b. Øke felleskostnader 5%, og eiendomsskatt/kommunale avgifter 270%
Forslag til vedtak:
Borettslaget øker felleskostnader 5%, og eiendomsskatt/kommunale avgifter 270% etter fremlagt forslag i vedlegg 4. Felleskostnadene indeks(KPI)-reguleres hvert år.
Avgjørelse – vedtatt

6. Valg av styre
Styret foreslår at nåværende styre fortsetter inntil uklarheter rundt kostnadsfordeling og brannsikkerhet er avklart. Dersom dette løses i god tid før utgangen av 2025, vil det bli innkalt til et ekstraordinært årsmøte for valg av nytt styre.
Avgjørelse – vedtatt

Møteleder:

Referent:

Nikolai Fredheim

Protokollunderskriver:

Protokollunderskriver:

Dokumentet er signert digitalt av:
- Klakegg, Daniel Stakkestad (14.08.1994), 26.03.2025
- Berge, Unni Karin (17.04.1972), 26.03.2025

Forseglet av
Posten Norge


Universitetsbiblioteket – humaniora

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/1246/0/0
Utlistet 08. mai 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, båndleggingar og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261016413	Grunneiendom	0	Ja	261,4 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.

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	Nygårdshøyden	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

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
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11331000	30	BERGENHUS. NYGÅRDSHØYDEN, ENDRING TIL LEKE- OG OPPHOLDSGATER	3	-
8200000	30	BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD	3	190710629
8200100	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 829 MFL., NEDRE NYGÅRD KVARTAL 6	3	199614420
11600000	30	BERGENHUS/ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD DANMARKSPLASS - STRØMGATEN	4	-
8205100	32	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1255, 1256 OG 1284, NEDRE NYGÅRD KVARTAL 6, LYDER SAGENS GATE 15-17 OG DANIEL HANSENS GATE 5	3	199613651
8200300	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 926 MFL., GRIEGHALLEN, EDVARD GRIEGS PLASS	3	200003046
71220000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 810 MFL., GRIEGKVARTALET	1	202220704

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/649	139279123-1	Tilbygg	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	04.04.2022	202024987
164/649	300861688	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	04.04.2022	202024987
164/646	139279093-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	17.06.2024	202310638
164/642	139279042-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	23.09.2024	202414154
164/1410	139280431-2	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	04.10.2019	201911851
164/1188	139283457-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	31.03.2025	202416593

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 08. mai 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

N

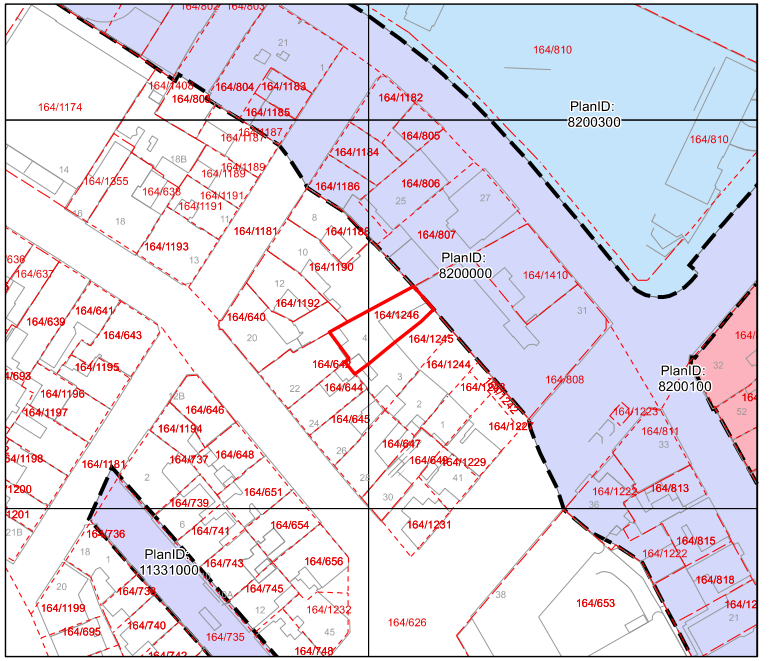
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/1246/0/0
Dato: 08.05.2025 Adresse: Sekkegaten 4

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:
8200000

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

Eiendomsmarkering

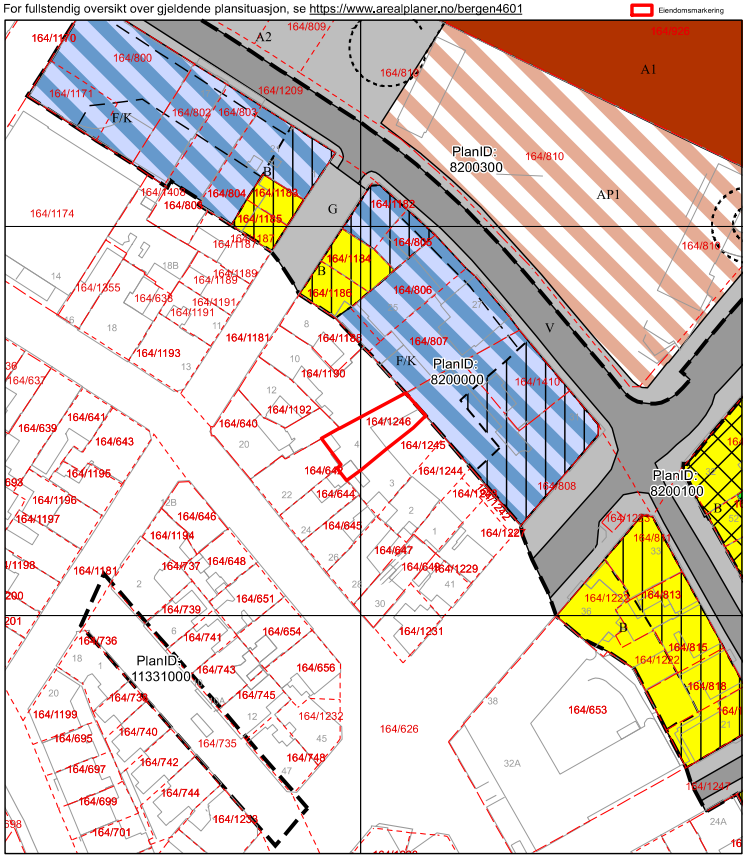


BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/1246/0/0
Dato: 08.05.2025 Adresse: Sekkegaten 4

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje
- 1211 - Byggegrense
- 1254 - Tunnel

Begrensningsgrense gammel lov
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense

Begrensningsområde gammel lov
- 660 - Bevaringsområder
- 800 - Fornyelsesområder

Plangrense
- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense
- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Kjørevei
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Annet friområde
- Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

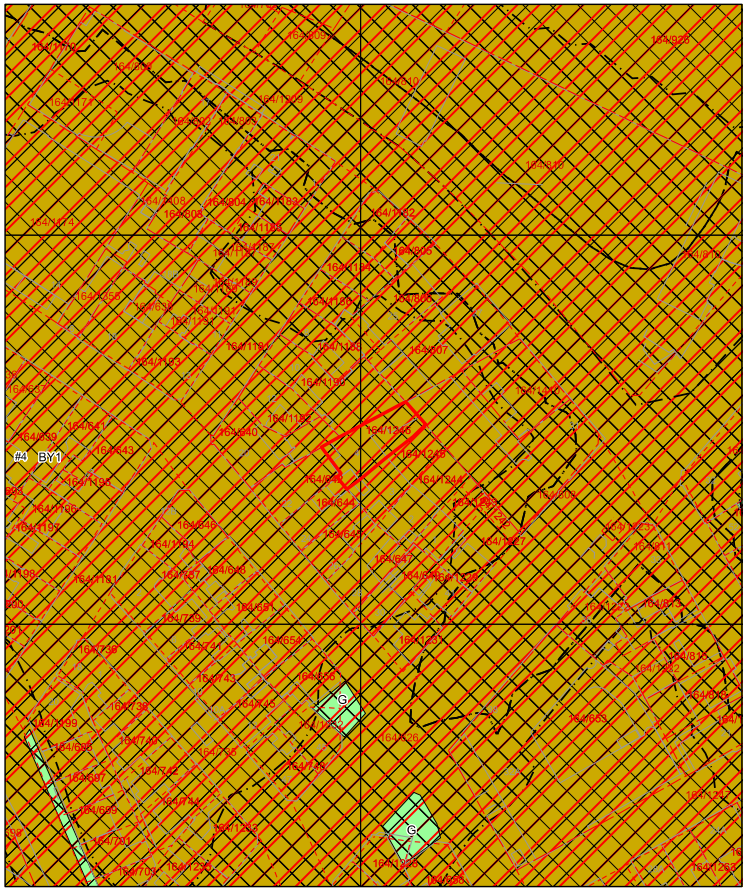
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 08.05.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1246/0/0
Adresse: Sekkegaten 4

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

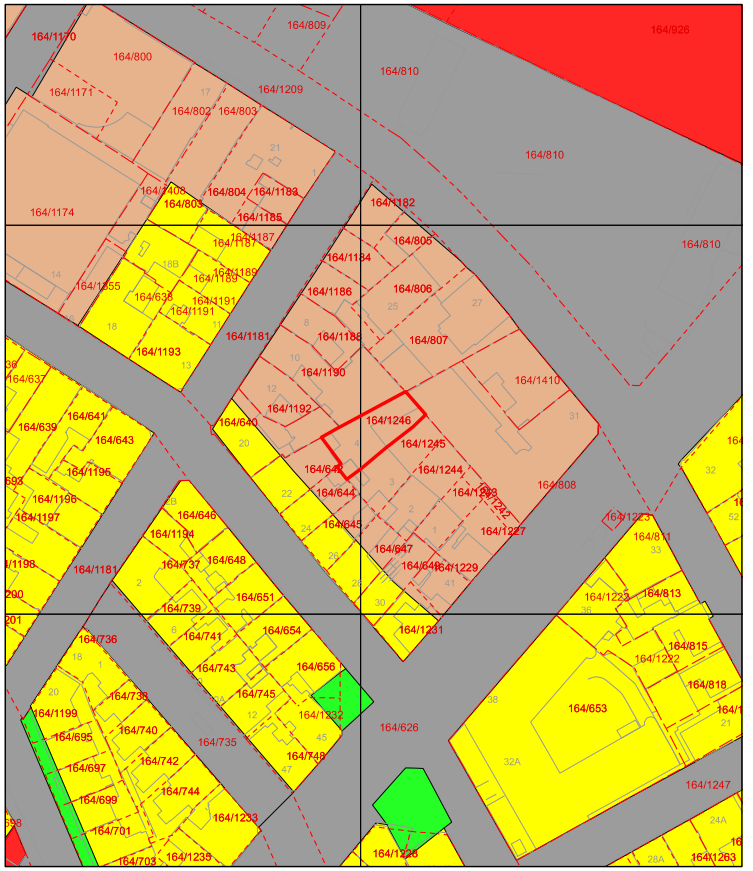
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 08.05.2025

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1246/0/0
Adresse: Sekkegaten 4

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

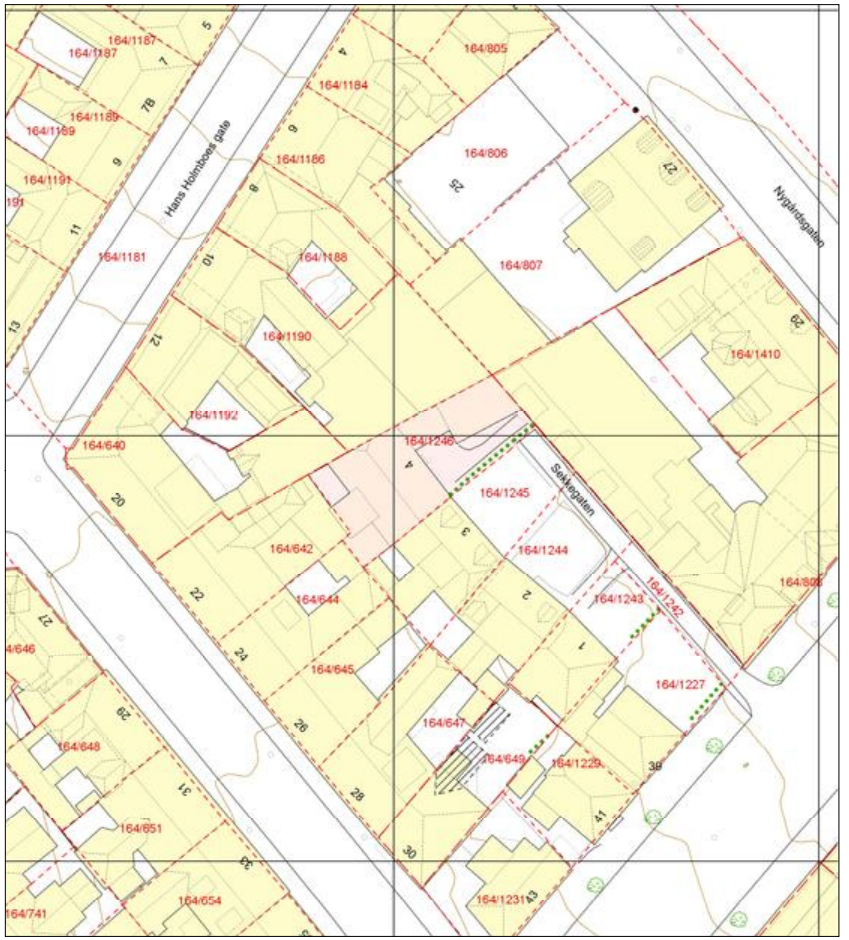
- Boligområde (N)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Friområde (N)
- Annet byggeområde (N)
- Fotgjengerstrøk (N)

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 07.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1246/0/0
Adresse: Sekkegaten 4, 5015 BERGEN



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 53 03 15 89
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

A/Stab AS
Midtunhaugen 10
5224 NESTTUN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201327400/51 SIWO	EBYGG–5210	100415

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 21-10

Eiendom	:	Gnr 164 Bnr 1246
Tiltakets adresse	:	Sekkegaten 4
Tiltakets art	:	Ombygging bolig
Tiltakshaver	:	Nibe Prosjekt As

Ferdigattest gis i henhold til søknad mottatt 18.03.15. Vi viser også til tidligere vedtak i saken.

I mottatt søknad er det bekreftet av ansvarlig søker at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. I innsendt gjennomføringsplan bekrefter ansvarlig søker at samsvarserklæringer er mottatt og at det ikke er avdekket gjenstående arbeider som hindrer ferdigattest, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1.

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201327400.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Sigrun Wølstad - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - fungerende gruppeleder

Kopi: Nibe Prosjekt As, C/O Econ As, 5257 KOKSTAD

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

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/rekkehus: **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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0172/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sekkegaten 4 5015 BERGEN

Betegnelse: Gnr 164, bnr 1246 (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