

ABSALON BEYERS GATE 24



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	38
Plantegning	52
Tekniske dokumenter	54

VELKOMMEN TIL

Absalon Beyers gate 24

ASK Eiendomsmegling ved Nathalie Bruås har gleden av å presentere Absalon Beyers gate 24!

En lys og moderne 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i et av Bergens mest populære boligområder. Leiligheten har tidsriktige fargevalg, praktisk planløsning og store vindusflater som sikrer rikelig med lysinnslipp.

Leiligheten ligger i et område som er perfekt for deg som ønsker en blanding av yrende byliv og rolige omgivelser. Her bor man omringet av klassiske bergenshus, brosteinsbelagte smau og fantastiske turområder. Fra leiligheten er det gåavstand til det meste du måtte trenge i hverdagen, og sentrumskjernen er bare en kort spasertur unna!

Velkommen til visning!



Nathalie Kristiane Lilleskare Bruås
Eiendomsmeglerfullmektig
479 67 370
nathalie@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	5 190 000
Fellesgjeld	0
Omkostninger	130 295
Totalpris	5 320 295
Fellesutgifter	600 / mnd
Bruksareal	67 m²
BRA-i	63 m²
BRA-e	4 m²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1900
Tomt	112 m² eiet tomt






ART




ART
















LE BLEU




LE BLEU






LE BLEU






RÊVE DÉCOR




MILAN




















7-ELEVEN




STOLTZENBERG





EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 67,0 m²
- BRA-i: 63,0 m²
- BRA-e: 4,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Leiligheten inneholder følgende:
- Entré 1,72 m²
- Gang 1,29 m²
- Stue/kjøkken 36,29 m²
- Hovedsoverom 13,1 m²
- Soverom 5,38 m² (godkjent for varig opphold, men oppfyller ikke dagens krav til størrelse)
- Bad 3,69 m²

To eksterne boder på henholdsvis 1,9 og 2,9 m².

Beskrivelse
Velkommen til Absalon Beyers gate 24 - En lys og moderne 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i et av Bergens mest populære boligområder!

Inngangspartiet er lyst og pent med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Leiligheten holder gjennomgående moderne standard med tidsriktige fargevalg og parkett på gulv. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. Stuen oppleves svært innbydende med god plass til både sofa- og spisegruppe. De store vinduene sikrer godt med naturlig lysinnslipp og skaper en luftig atmosfære i hele leiligheten.

Kjøkkenet har et tidløst uttrykk med mørke slette fronter og benkeplate i heltre. Det er godt utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, mikro og kjøleskap med frysedel. Både over- og underskap sikrer godt med oppbevaringsplass.

Leiligheten har to soverom på henholdsvis 5,38 og 13,1 kvadratmeter. Rommene kan innredes etter eget behov med seng, nattbord og annet passende møblement. Hovedsoverommet har praktisk walk-in-garderobe som gir god utnyttelse av plassen. Soverommene ligger i hver sin ende av leiligheten, noe som sikrer ro og privatliv. Begge rommene er godkjent for varig opphold, men det minste rommet oppfyller ikke dagens krav til størrelse.

Badet er pent med fliser på vegger og gulv, samt moderne baderomsinnredning. Rommet inneholder innredning med servant, speilskap, toalett og dusjhjørne. Det er behagelig gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har to tilhørende boder - én utvendig og én i kjeller.

Sameiet har også en koselig og skjermet uteplass, som er perfekt for sosiale sammenkomster med naboer, venner eller familie.

Velkommen til visning!

Byggemåte
Taket er tekket med betongstein. Takrenner og nedløp i plast. Yttervegger med liggende kledning. Grunnmur delvis under terreng. Vinduer med isolerglass i trekarmer. Ytterdør med glass.

Tilstandsrapport
Takstmann: Cato Haugen
Takstfirma: Takstbyrået
Dato for takst: 20.07.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle

byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:

INNVENDIG TRAPP |
Oppsummering:
Det er registrert avvik ved at fri høyde fra trappetrinn til tak er for lav, noe som avviker fra gjeldende krav. Lav takhøyde over trappen medfører risiko for hodeskader og redusert brukervennlighet ved passering. Forholdet er vanskelig å utbedre uten bygningsmessige inngrep, og kjøper bør være oppmerksom på dette ved bruk av trappen.

VÅTROM - OVERFLATE VEGG/HIMLING |
Oppsumering:
Veggene på badet er flislagt. Badet er fra 2006. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsonen, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Det registreres imidlertid sprekker i flisfuger, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene, og som også kan være tegn på fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for at fukt trenger inn bak flisene og gir skader på bakenforliggende konstruksjon over tid. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang.

Anbefalte tiltak/ytterligere undersøkelser anbefales:
Det anbefales å undersøke omfanget av bom nærmere og utbedre berørte områder. Dersom tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.

VÅTROM - OVERFLATE GULV |
Oppsummering:
Gulvet har fliser fra 2006 og er tilfredsstillende med hensyn til fallforhold mot sluk og lekkasjevann. Det er imidlertid registrert sprekker i flisfuger, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkene kan også være et tegn på fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for at vann kan trenge inn gjennom fugene og medføre fuktskader i konstruksjonen over tid. Nærmere undersøkelse og utbedring av fugene anbefales.

Anbefalte tiltak/ytterligere undersøkelser anbefales:
Det anbefales å utbedre fuger og berørte fliser slik at gulvet er tett. Dersom bom er omfattende eller tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.

VENTILASJON |
Oppsummering:
Badet har mekanisk avtrekk. Ved funksjonstest på befaringsdagen var avtrekksviften i drift og fungerte som forutsatt. Eier opplyser imidlertid at viften periodevis ikke har fungert, og slike intermitterende driftsproblemer kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i våtrommet. Dersom forholdet vedvarer, anbefales nærmere kontroll og eventuell utbedring.

Anbefalte tiltak/ytterligere undersøkelser anbefales:
Viften på badet fungerer periodevis ikke som forutsatt. Dersom den ustabile driften vedvarer, må det påregnes utskifting av viften. Redusert eller manglende avtrekk kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og økt fuktbelastning i våtrommet.

VÅTROM - DOKUMENTASJON |
Badet er ifølge opplysningene fra 2006. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på våtrommets utførelse, herunder membranarbeider og eventuell bruk av godkjente foretak. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til hvorvidt arbeidene er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette kan medføre risiko for uoppdagede feil og eventuelle merkostnader ved senere utbedring.

GULV MELLOM STUE OG KJØKKEN |
Oppsummering:
Det ble registrert knirk i gulvkonstruksjonen i overgangsområdet mellom stue og kjøkken. Forholdet vurderes som et alders- og bruksrelatert avvik som kan skyldes bevegelser mellom gulvbord, undergulv eller underliggende konstruksjon. Det ble ikke registrert forhold som indikerer umiddelbar konstruksjonsmessig svikt. Utbedring kan være aktuelt dersom knirken oppleves som sjenerende.

Anbefalte tiltak/ytterligere undersøkelser anbefales:
Ved fortsatt e ler økende knirk anbefales nærmere kontroll av gulvkonstruksjon og innfestinger for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring
Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?
- Noen utvendige paneler er slitt

Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner?
- Baderomsvifte fungerer ikke. Skal være enkelt å fikse i følge takstmann

Øvrige kommentarer:
- To stikkontakter er løse og må skrus fast i veggen igjen

Energimerking
Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Rød G er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten
112,00 m² eiet tomt.

Parkering
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende

prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Alt av møbler og hvitevarer i leiligheten kan kjøpes etter nærmere avtale med selger.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

I en årrekke har Sandviken vært et av de mest populære stedene å bosette seg i Bergen. Her bor du like ved byens pulserende liv, men likevel tilbaketrukket fra den mest hektiske sentrumskjernen. Her har du alt du skulle trenge i hverdagen bare en kort gåtur unna. Beliggenheten gir deg den perfekte balansen mellom en effektiv hverdag og fridager fylt med ro.

Dagligvarehandelen tar du på Bunnpris Mulen eller Coop Extra Øvregaten. Skulle du ha behov for et utvidet servicetilbud ligger Torgallmenningen bare en kort gåtur unna. Her finner du et rikt utvalg av butikker, kafeer, kulturtilbud, restauranter og helsetjenester. I helgene kan du ta turen innom Colonialen Fetevare, som har et fantastisk utvalg av deilige oster, sjømat og delikatesser. For kulturelt påfyll kan du ta turen innom en av KODEs mange kunstmuseer eller den nyte et teater besøk på Den Nasjonale Scene.

Kollektivtilbudet tilknyttet leiligheten er svært bra med nærmeste busstopp rett utenfor ytterdøren.

Beliggenheten passer også svært godt for studenten. Fra leiligheten har du kort avstand til NHH, NLA og Bergen Arkitekthøgskole. Ved hjelp av sykkel eller buss tar du deg enkelt til flere fakulteter ved UiB og Handelshøyskolen BI. Det er også kort vei til flere store arbeidsplasser!

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med valgmuligheter i området. Den rolige søndagsturen kan legges til Sandviksbatteriet hvor det venter flott utsikt på toppen. Ønsker du en tur med høyere puls er Stoltzekleiven et supert alternativ. Forleng gjerne turen videre mot Fløyen, opp Rundemanen og over Vidden med Ulriken som endestasjon. Varme sommerdager kan nytes i en av parkene i nærområdet, hvor Meyermarken har fantastiske gressplener, lekeplass, benker og fontene. Sverresborg ligger like ved med formidabel utsikt over byen og fine gressplener hvor du kan sole deg i godt lag.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med ASK visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Sameiet
SAMEIET ABSALON BEYERS GATE 24/ØVR SANDVIKSVEIEN 9, Org.nr: 995 446 537

Sameiet består av 4 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 36/113

Eierseksjonssameiet er kun enkelt organisert. Det har ikke lykkes megler å innhente vedtekter og husordensregler fra styreleder. Vi gjør derfor interessenter oppmerksomme på at det kan foreligge regler eller bestemmelser som ikke fremgår av salgsoppgaven. Selger tar derfor forbehold om slike regler eller bestemmelser. Ta kontakt med megler eller styreleder for mer info rundt drift av sameiet.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 77793234

Fellesutgifter
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 600,- pr. mnd. og inkluderer:
Felles byggforsikring og brannvarslingsanlegg.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader
Faste løpende utgifter for strøm og innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

Fellesgjeld
Sameiet har ikke lån per 15.07.2026.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Det kreves ikke styregodkjenning.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 18 053 pr. år. I dette inngår gebyr for eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Norgespris
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 093 823,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 4 375 293,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator, da den er

vanskelig å få opplyst av skatteetaten innen rimelig tid. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 14 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 129 750,00

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00

Pantattest kjøper kr 272,00

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 12 900,00

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 334 012,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 02.12.1966.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertidig ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kontroll av byggetegninger

Megler har ved kontroll av oversendte byggetegninger fra Bergen kommune datert 20.11.1963, avdekket flere avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk.

Avvikene gjelder blant annet at dørforbindelser fra fellesareal til tidligere kjøkken og stue er fjernet, og erstattet med vegg. Det er videre etablert et nytt inngangsparti til leiligheten ved at det er satt opp vegg i tidligere fellesareal.

Innvendig er gangen utvidet ved at deler av tidligere kjøkken er innlemmet i gangarealet. Vegg mellom kjøkken og spisestue, samt mellom stue og spisestue, er fjernet, og rommene fremstår i dag som en mer åpen løsning. Dør mellom kjøkken og mellomgang er også fjernet. Videre er deler av tidligere kjøkken nr. 2 innlemmet i hovedsoverommet. Det er etablert nye vegger for å lage en ny mellomgang ved bad og hovedsoverom, og deler av tidligere mellomgang er innlemmet i badet slik at badet er utvidet sammenlignet med opprinnelige tegninger.

Det gjøres videre oppmerksom på at det minste soverommet i henhold til godkjente tegninger er godkjent for varig opphold, men oppfyller ikke dagens krav til størrelse. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommene kan således være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. Beskrevne endringer i inndeling i leiligheten er/kan være søknadspliktig og kjøper overtar ansvar for eventuelt å omsøke dette.

Seksjoneringen samsvarer med dagens bruk av boligen, med unntak av det minste soverommet, som i seksjoneringen er angitt som bod. Vurderingen av leilighetens lovlighet er basert på de godkjente byggetegningene fra Bergen kommune, og ikke på seksjoneringen.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring/rivning, eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved søknad, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

Følgende planer gjør seg gjeldende for eiendommen:

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100 %

Arealformål i kommuneplanen:
1130 - Sentrumsformål - Byfortettingssone (BY1) - Dekningsgrad: 100 %

Hensynssoner i kommuneplanen:
Angitt hensyn kulturmiljø: H570_2 - Ladegården - 100 %
Angitt hensyn kulturmiljø: H570_7 - Historisk sentrum - 100 %
Faresone: H390_3 - Brannsmitte - 100 %
Gul støy: H220_3 - Vei støy gul sone - 3,2 %
Rød støy: H210_3 - Vei støy rød sone - 96,8 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
Bestemmelsesområde: #4
bestemmelsesjemmel: 5 - Byggegrense, utb. volum, funksjonskrav
Dekningsgrad: 100 %

Kommunedelplaner:
PlanID: 15750000
Plannavn: BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD
Ikrafttrådt: 19.02.2001
Dekningsgrad: 100 %

Arealformål i kommunedelplaner:
110 - Boligområder - Dekningsgrad: 99,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
PlanID: 5380103
Plantype: 31
Plannavn: BERGENHUS. STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHAUGEN, LADEGÅRDSGATEN 32
Saksnr.: 190710750
Ikrafttrådt: 06.11.1987

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten av eiendommens yttergrense. Se vedlagte planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 167365, tgl. 17.03.2006 - Seksjonering
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72 / 226

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie
Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

Radon
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen
Absalon Beyers gate 24
167/7/0/2 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger
Martin Frogner

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-26-00215
Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger

+47 45 22 71 19
christian@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:
Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:
Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgsamtykke.

Leiligheten er utvasket til visning, og det vil derfor ikke bli gjennomført ytterligere utvask før overtakelse utover eventuell nødvendig rengjøring av overflater.

Det foreligger et vedtak fra kommunen vedrørende loftsrom i bygget. Det fremgår av vedtaket at den midlertidige tillatelsen til bruk som beboelsesrom skulle opphøre ved utgangen av år 1952. Vedtaket gjelder ikke den aktuelle seksjonen, men er opplyst om av hensyn til bygningens historikk.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å

sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Selger ønsker gjerne rask overtakelse.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 60 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00

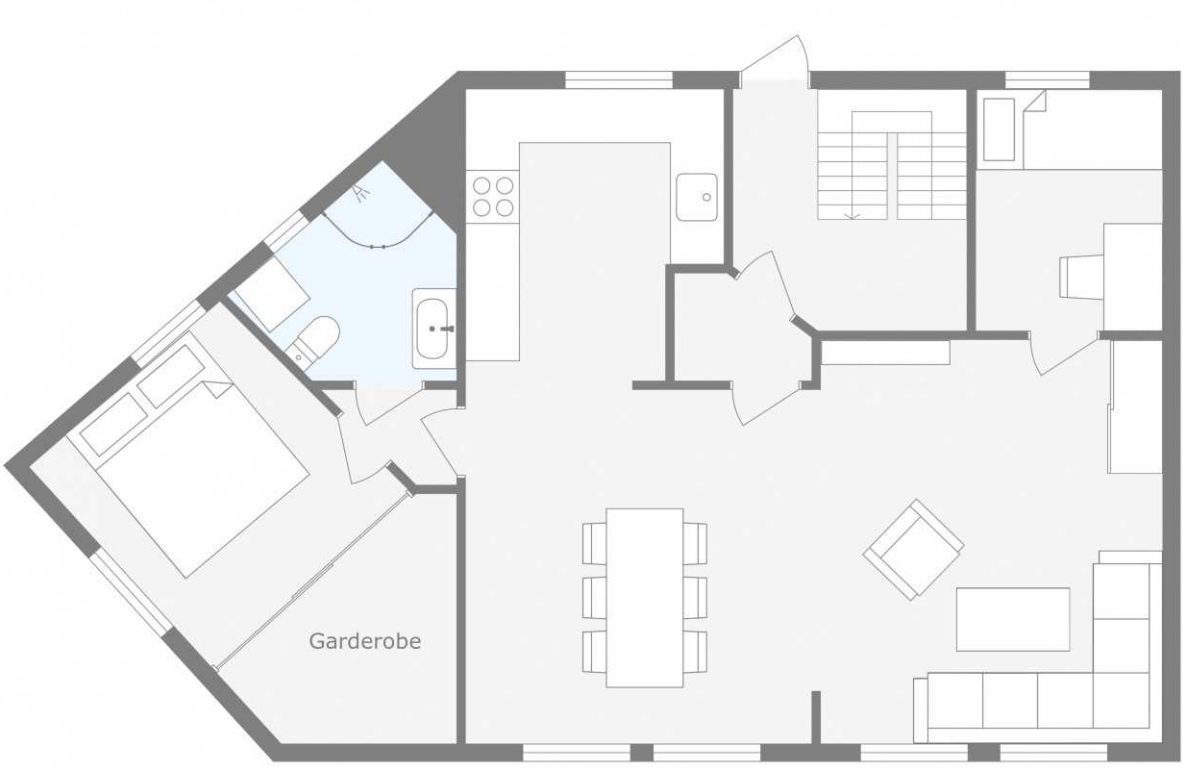
Tilretteleggingsgebyr: 19 900,00
Visninger/overtakelse: 2 990,00
Betalingsutsettelse: 3 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.07.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Absalon Beyers gate 24 - Nabolaget Mathismarken/Absalon Beiers gt. - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

Offentlig transport

Øvre Sandviksvei Linje 10, 86	1 min 0.1 km
Bradbenken kai Linje BEF	10 min 0.8 km
Norges Fiskerimuseum Linje BEF	10 min 0.8 km
Byparken Linje 1, 2	18 min 1.4 km
Olav Kyrres gate/Festplassen Buss, trikk	18 min 1.5 km

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	23 min 1.8 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	5 min 0.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

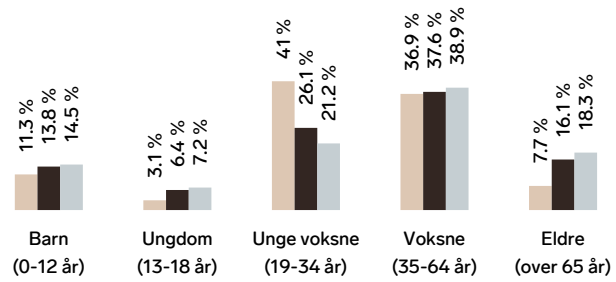
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mathismarken/Absalon Beie...	1 100	725
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ladegården barnehage (0-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km
Mulesvingen barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Sandviken	2 min
Bunnpris Mulen Søndagsåpent	4 min 0.3 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

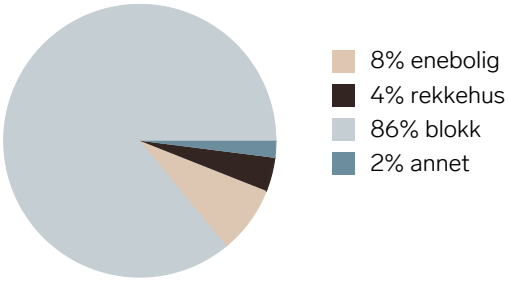
Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

Meyermarken balløkke grus Ballspill	4 min 0.3 km
Krohnengen skole Aktivitetshall	4 min 0.3 km
MOVA Sandviken	7 min
Norrønahallen	7 min

Boligmasse



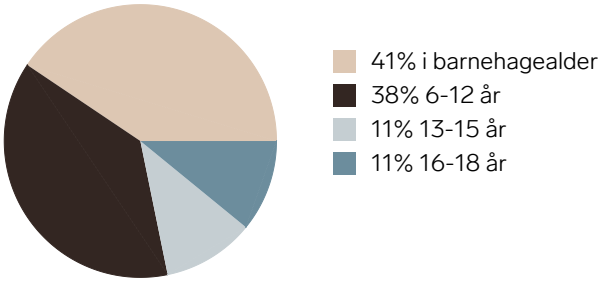
«Sentralt men tilbaketrukket. nært naturen, ganske urbant. Tett på skole barnehage og barnas venner.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Galleriet	16 min
Sandviken apotek	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Absalon Beyers gate 24
5034 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig
Byggeår:	1900
BRA:	67 m^2
BRA-i:	63 m^2
Rapportdato:	20.7.2026 (Gyldig til 20.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	6	0	1

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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 opplysningsplikt 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

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.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Innvendig trapp	- det er registrert avvik ved at fri høyde fra trappetrinn til tak er for lav, noe som avviker fra gjeldende krav. Minstekrav til fri høyde er 2,0m målt loddrett fra trappoenese
Våtrom - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flis
Våtrom - Overflate gulv	- bom (hulrom) under flis - riss/sprekker i flis
Våtrom - Ventilasjon	Mekanisk avtrekksvifte fungerte ved testing på befaringsdagen. Eier opplyser imidlertid at viften periodevis ikke fungerer som forutsatt. På grunn av registrerte driftsproblemer er forholdet gitt TG 2, og nærmere kontroll anbefales.
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Gulv mellom stue og kjøkken.	Det ble registrert knirk i gulvkonstruksjonen i overgangsområdet mellom stue og kjøkken. Forholdet vurderes å være et alders- og bruksrelatert avvik som kan skyldes bevegelser mellom gulvbord, undergulv eller underliggende konstruksjon. Det ble ikke registrert forhold som indikerer umiddelbar konstruksjonsmessig svikt. Utbedring kan være aktuelt dersom forholdet oppleves som sjenerende.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Bereder ikke tilgjengelig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.7.2026

Rapportdato
20.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Martin Frogner**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen til stede på befaring.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Cato Haugen**
Firma: **Takstbyrået**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg**

Telefon: **+4741336991**
Epost: **post@xn--takstbyret-85a.no**
Adresse: **Stongafjellsvegen 301, 5301 Kleppestø**



Om bygningssakkyndig:

Takstbyrået drives av Cato Haugen og Sindre Torp. Cato er byggmester og sertifisert takstmann.
Byggmester med over 20 års erfaring fra bygge bransjen som tømrer, Byggmester og takstmann.

Informasjon om boligen

Adresse: **Absalon Beyers gate 24, 5034 Bergen**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **167** Bruksnr: **7** Festenr:
Seksjonsnr: **2** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1900**
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i bygård med sentral beliggenhet i Absalon Beyersgate

Leilighet i bygård fra 1900.
Leilighet renovert i 2006

UTVENDIG

Taket er tekket med betong stein. Ikke befaret
Takrenner og nedløp i plast.
Nedløp går ned i grunn.
Ytterveggene med liggende kledning.
Grunnmur delvis under terreng.
Vinduer med isolerglass med tre karmer.
Bygningen har ytterdør med glass.

INNVENDIG

Innvendig er det laminat gulv. Innerdører med profilerte flater. Veggene har malte flater. Innvendige tak malte flater.
Det er kun foretatt målinger av retthet.

VÅTROM

Bad
Dokumentasjon: .Badet er fra 2006.
Fliser på gulv vegger tak malte flater.
Rommet har elektriske varmekabler.
Membran i sluk er ok.
Rommet har innredning med servant, gulv stående toalett og dusjkabinett.

Kjøkken

Kjøkken med slette fronter.
Benkeplate av heltre.

Soverom 1

Parkett på gulv, malte vegger, malte overflater i tak (etasjeskillere)

Soverom 2

Parkett på gulv, malte vegger, malte, malt overflater i tak (etasjeskillere)

Innvendige vannledninger i Leilighet er rør i rør.
Delvis skjult el. anlegg, sikringskap med automatsikringer og digital avleser. Sikringskap plassert i gangen.
Det er montert røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tomte forhold.

Antatt masser av sprengstein, jord og løsmasser. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**67**	**63** Romfordeling: Stue/kjøkken: 36,29 Soverom 1: 13,1 Soverom 2: 5,38 Gang: 1,72 Gang med soverom/ bad 1,29 Bad: 3,69	**4** Romfordeling: Bod ute 2,9 Bod kjeller 1,9	**0**	**0**
Totalt m²	**67**	**63**	**4**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse
Vinduer 2006

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Byttet vinduer i 2006

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Vinduene er isolerglassvinduer med trekarmer, byttet i 2006. Det er ikke påvist punkterte glassruter, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Rutene er yngre enn 35 år. Bygningsdelen fremstår uten registrerte avvik.

6.2 Innvendig trapp — TG-2

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er registrert avvik ved at fri høyde fra trappetrinn til tak er for lav, noe som avviker fra gjeldende krav. Minstekrav til fri høyde er 2,0m målt loddrett fra trappoenese

Beskrivelse:
Høyde fra trappetrinn til tak er for lav

Oppsummering — **TG-2**

Det er registrert avvik ved at fri høyde fra trappetrinn til tak er for lav, noe som avviker fra gjeldende krav. Lav takhøyde over trappen medfører risiko for hodeskader og redusert brukervennlighet ved passering. Forholdet er vanskelig å utbedre uten bygningsmessige inngrep, og kjøper bør være oppmerksom på dette ved bruk av trappen.

6.3 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i tre. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkenet fra 2021 innredning med glatte fronter og benkeplate i tre. Innredningen omfatter integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys, og det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning. Kjøkkenet fremstår i normal stand i forhold til alder og bruk.	

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**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 avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
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**

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Det er ved visuell observasjon registrert at det er utført oppgraderinger av avløpsanlegget etter opprinnelig byggeår. Forholdet er ikke dokumentert.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering — TG-1

Avløpsrørene er av plast, og det er ved visuell observasjon registrert at det er utført oppgraderinger av avløpsanlegget etter opprinnelig byggeår. Oppgraderingen er ikke dokumentert. Det ble ikke registrert manglende lufting over tak, tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested, og rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Manglende dokumentasjon på utført arbeid gir noe usikkerhet om anleggets utførelse og omfang.

6.6 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør skiftet i 2006 ved oppgradering av leilighet

Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering — TG-1

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, skiftet i 2006 ved oppgradering av leiligheten. Det er montert fordelerskap uten registrerte avvik. Synlige rør har tilstrekkelig isolering, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Stoppekranen fungerer som forutsatt. Vannledningene vurderes å ha normal funksjon og alder som ikke gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra 2006. Boligen har [automatsikringer i sikringsskap plassert i gangen.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i 2019

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider:

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra 2006 og har automatsikringer i sikringsskap plassert i gangen. Det foreligger samsvarserklæring på enkelte arbeider utført etter 01.01.1999, men det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon. Det er utført elkontroll bolig etter NEK 405-2 i 2019, men det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Kursfortegnelse foreligger, og det er ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer. Manglende dokumentasjon og oppdatert kontroll gjør at tilstanden til deler av anlegget ikke fullt ut kan vurderes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.8 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Bereder ikke tilgjengelig.

6.9 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

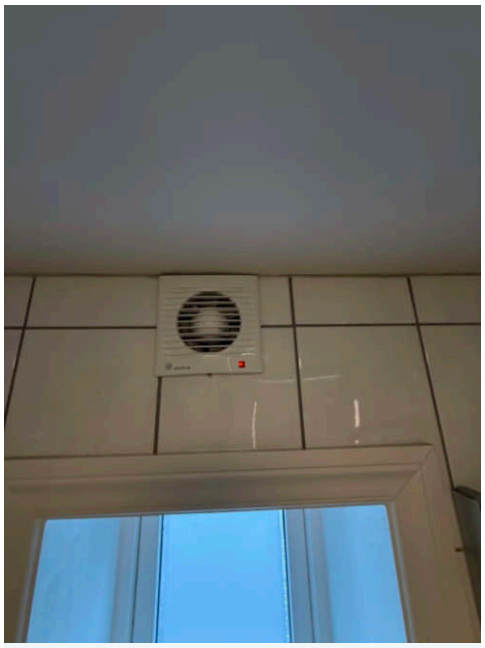
Bad med fuktstyrt avtrekksvifte. Systemet øker ventilasjonen automatisk ved forhøyet luftfuktighet. Løsningen bidrar til å redusere fuktbelastning og forbedre luftutskifting ved behov.

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon der luftutskiftingen skjer via ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Badet er utstyrt med fuktstyrt avtrekksvifte som automatisk øker ventilasjonen ved forhøyet luftfuktighet, noe som bidrar til å redusere fuktbelastningen. Ventilasjonseffekten ved naturlig ventilasjon vil variere gjennom året avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster.

6.10 Våtrom TG-2



Vifte på badet som ikke virker



Fuge ved sluk rist er delvis borte.

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Total oppusset i 2006

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**

Fliser på vegger

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:

- Riss/sprekker i flis

Beskrivelse:
Det registreres sprekker i flisfuger. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

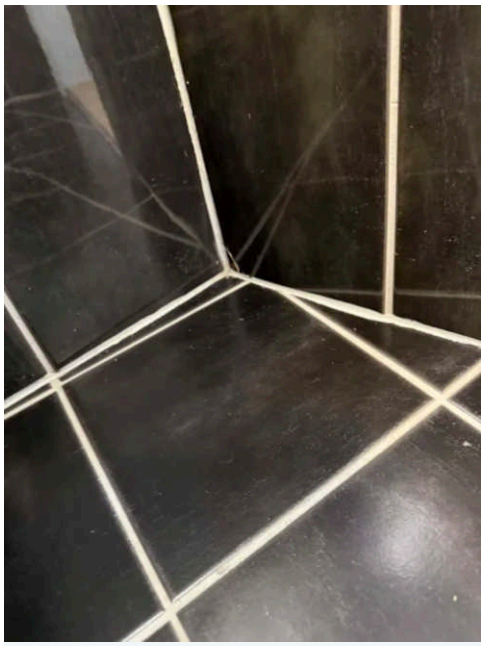
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggene på badet er flislagt. Badet er fra 2006. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsonen, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Det registreres imidlertid sprekker i flisfuger, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene, og som også kan være tegn på fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for at fukt trenger inn bak flisene og gir skader på bakenforliggende konstruksjon over tid. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang.



Fuger mellom flisene har sprekt.



Fliser i hjørne inni dusjen har sprekt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke omfanget av bom nærmere og utbedre berørte områder. Dersom tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis
- Riss/sprekker i flis

Beskrivelse:

Det registreres sprekker i flisfuger. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har fliser fra 2006 og er tilfredsstillende med hensyn til fallforhold mot sluk og lekkasjevann. Det er imidlertid registrert sprekker i flisfuger, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkene kan også være et tegn på fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for at vann kan trenge inn gjennom fugene og medføre fuktskader i konstruksjonen over tid. Nærmere undersøkelse og utbedring av fugene anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fuger og berørte fliser slik at gulvet er tett. Dersom bom er omfattende eller tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**

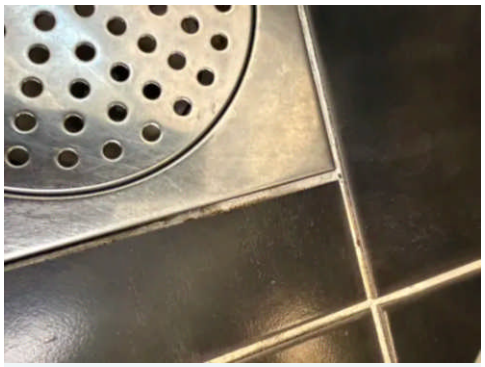
Det er registrert synlig membran i sluket i dusjsonen. Membranen fremstår korrekt montert ved visuell kontroll, og overgangen mellom membran og sluk ble vurdert som tilfredsstillende på befaringsdagen.

Badet er videre utstyrt med fuktstyrt avtrekksvifte som automatisk øker ventilasjonen ved forhøyet luftfuktighet, noe som bidrar til redusert fuktbelastning og bedre luftutskifting i rommet.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**



Flis ved døren har sprekt



Fuge har løsnet ved sluk rist.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Badet er opplyst å være fra 2006. Membranens tekniske levetid er generelt anslått til ca. 20-30 år, avhengig av materialvalg, utførelse, belastning og vedlikehold. Det ble registrert synlig membran i sluk, og denne fremstod tilfredsstillende ved visuell kontroll på befaringsdagen. Membranens tilstand for øvrig er ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep.

På grunn av badets alder må det påregnes økt risiko for aldersrelaterte svekkelser sammenlignet med et nyere våtrom.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet er opplyst å være fra 2006, og har plastsluk med smøremembran under flis. Det ble registrert synlig membran i sluket i dusjsonen, og denne fremstod korrekt montert ved visuell kontroll. Overgangen mellom membran og sluk ble vurdert som tilfredsstillende, og det er tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til membran ved dørterskel samt god mulighet for renhold og inspeksjon av sluk. Membranens tekniske levetid er generelt anslått til om lag 20–30 år, og på grunn av badets alder må det påregnes noe økt risiko for aldersrelaterte svekkelser sammenlignet med et nyere våtrom. Membranens tilstand for øvrig er ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er fra 2006 og har innredning med servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt dusjhjørne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og drenering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne vurderes som tilfredsstillende. Sanitærutstyret fremstår i normal og funksjonell stand for alderen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte. Ved funksjonstest på befaringsdagen var viften i drift og fungerte som forutsatt. Eier opplyser imidlertid at det tidligere har vært problemer med viften, og at den periodevis ikke har fungert. Intermitterende driftsproblemer kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i våtrommet. Nærmere oppfølging, kontroll og eventuell utbedring anbefales dersom forholdet vedvarer.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet har mekanisk avtrekk. Ved funksjonstest på befaringsdagen var avtrekksviften i drift og fungerte som forutsatt. Eier opplyser imidlertid at viften periodevis ikke har fungert, og slike intermitterende driftsproblemer kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i våtrommet. Dersom forholdet vedvarer, anbefales nærmere kontroll og eventuell utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Viften på badet fungerer periodevis ikke som forutsatt. Dersom den ustabile driften vedvarer, må det påregnes utskifting av viften. Redusert eller manglende avtrekk kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og økt fuktbelastning i våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Kjøkken sto bak bruksvanndelen.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt fuktsøk på badet uten at det er registrert forhøyede fuktverdier på våtrommet eller fra tilstøtende rom. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da kjøkkeninnredning står plassert bak bruksvanndelen og vanskeliggjør slik kontroll. Det er dermed ikke foretatt destruktiv undersøkelse av konstruksjonen bak våtsonen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Badet er ifølge opplysningene fra 2006. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på våtrommets utførelse, herunder membranarbeider og eventuell bruk av godkjente foretak. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til hvorvidt arbeidene er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette kan medføre risiko for uoppdagede feil og eventuelle merkostnader ved senere utbedring.

6.11 Gulv mellom stue og kjøkken. TG-2

Beskrivelse

Knirk i gulv mellom stue og kjøkkenet.

Er det registrert avvik?	**Ja**

Det ble registrert knirk i gulvkonstruksjonen i overgangsområdet mellom stue og kjøkken. Forholdet vurderes å være et alders- og bruksrelatert avvik som kan skyldes bevegelser mellom gulvbord, undergulv eller underliggende konstruksjon. Det ble ikke registrert forhold som indikerer umiddelbar konstruksjonsmessig svikt. Utbedring kan være aktuelt dersom forholdet oppleves som sjenerende.

Oppsummering **TG-2**

Det ble registrert knirk i gulvkonstruksjonen i overgangsområdet mellom stue og kjøkken. Forholdet vurderes som et alders- og bruksrelatert avvik som kan skyldes bevegelser mellom gulvbord, undergulv eller underliggende konstruksjon. Det ble ikke registrert forhold som indikerer umiddelbar konstruksjonsmessig svikt. Utbedring kan være aktuelt dersom knirken oppleves som sjenerende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fortsatt eller økende knirk anbefales nærmere kontroll av gulvkonstruksjon og innfestinger for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Bergen	Oppdragsnr.	8-26-00215
Addresse	Absalon Beyers gate 24		
Postnr.	5034	Sted	BERGEN
Selgers navn	Martin Frogner		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

6789924

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen utvendige paneler er slitt.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Baderomsvifte fungerer ikke. Skal være enkelt å fikse i følge takstmann.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

To stikkontakter er løse og må skrus fast i veggen igjen

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.07.2026

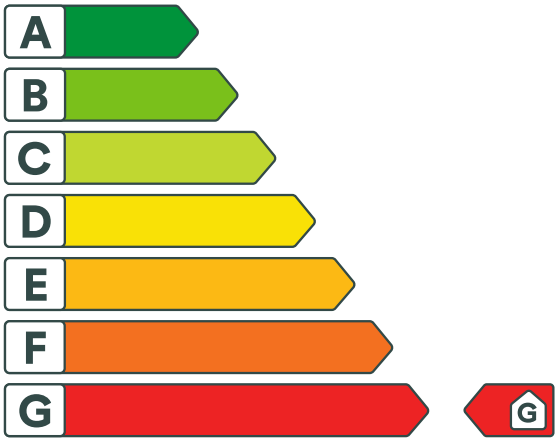
Signert av *Martin Frogner*

Initialer selger:
M F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse	
Absalon Beyers gate 24, 5034 BERGEN	
Dato for energimerking **20.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322806**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139309200**
Gårdsnummer **167**	Bruksnummer **7**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
331,03 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
317,92 kWh/m²	**20 029 kWh**

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/7/0/0
Utlistet 06. juli 2026

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, båndleggingerog 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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
261186999	Grunneiendom	0	Ja	112,6 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.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5380103	31	BERGENHUS. STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHAUGEN, LADEGÅRDSGATEN 32	190710750	06.11.1987

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71660000	35	Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt	202317345	100,0 %
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	202416958	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Ladegården	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	3,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	96,8 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,5 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,5 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3	190710745
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	202220562

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5380400	30	BERGENHUS. GNR 167 BNR 424, LADEGÅRDSGATEN 41, NEDRE DEL AV PROFESSOR ARENTZ' GATE	3	190930237

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/456	139313704-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	18.05.2026	202613257
167/300	139312155-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	06.10.2023	202314161
167/3	139309162-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	07.08.2024	202412447
167/5	139309189-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	29.09.2025	202513971
167/13	139309278-1	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	24.11.2025	202512354

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 06. juli 2026

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.

Kommuneplanens arealdel

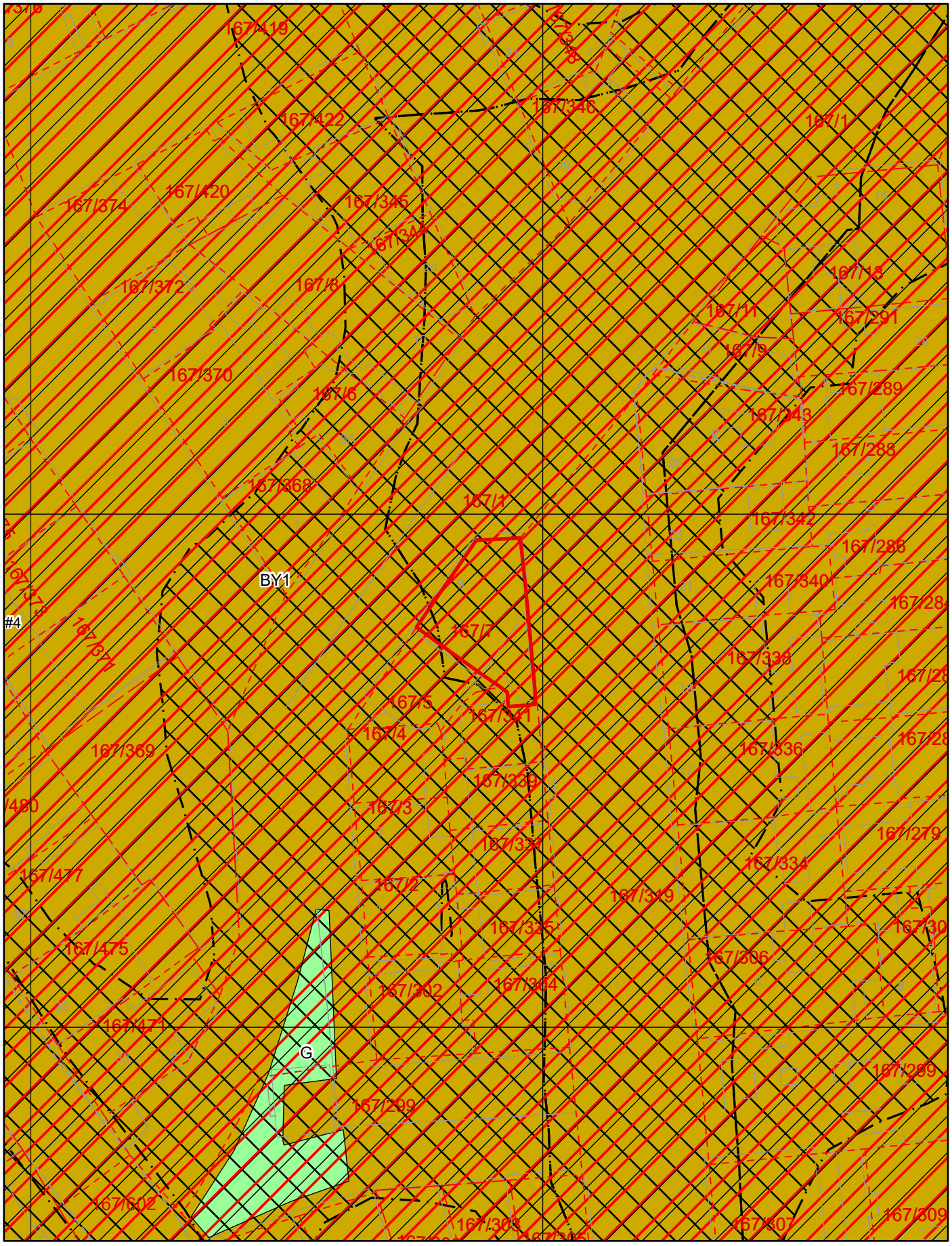
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 06.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/7
Adresse: Absalon Beyers gate 24 m.fl.

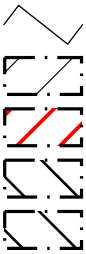
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 06.07.2026

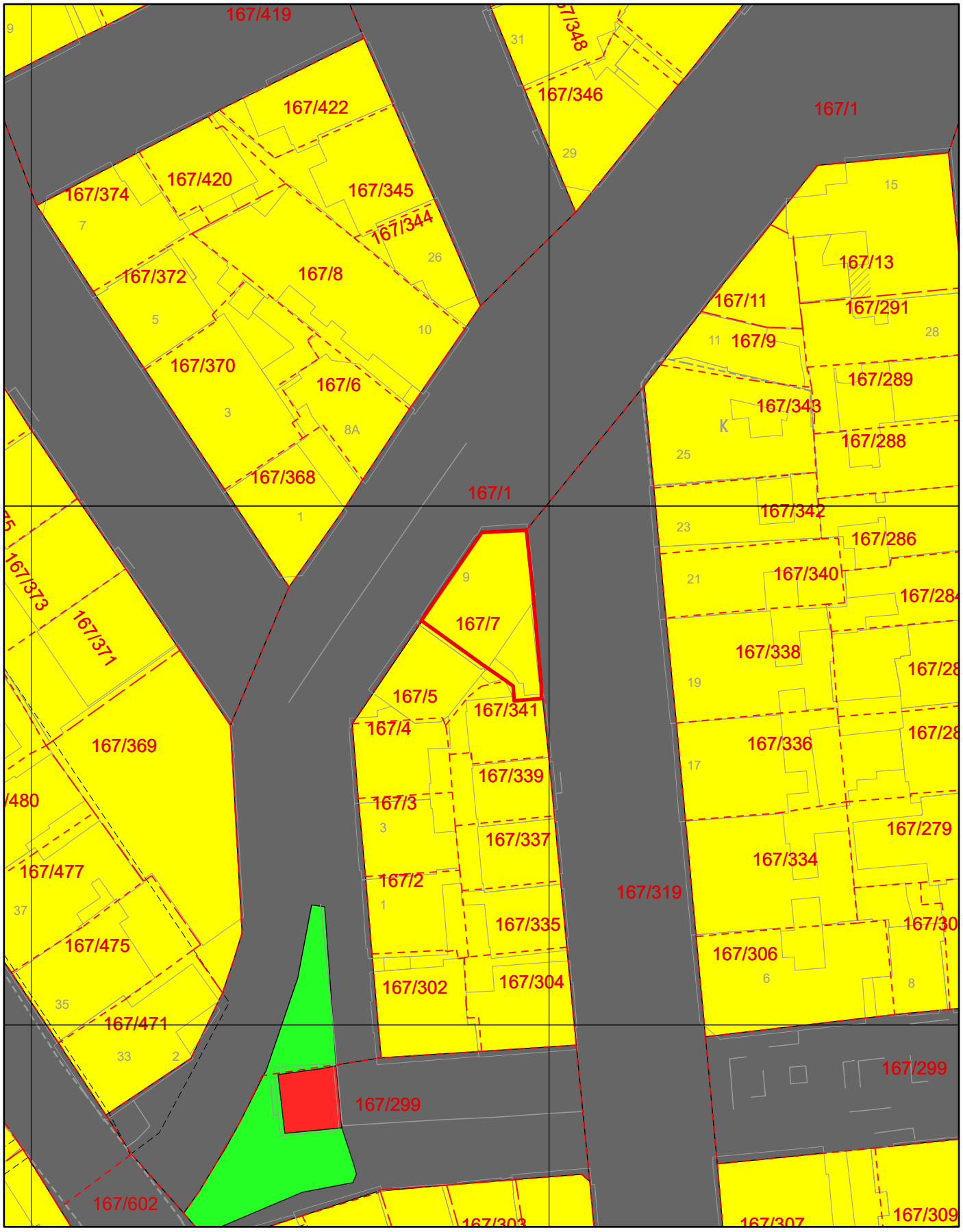
Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/7
Adresse: Absalon Beyers gate 24 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Vegareal (N)

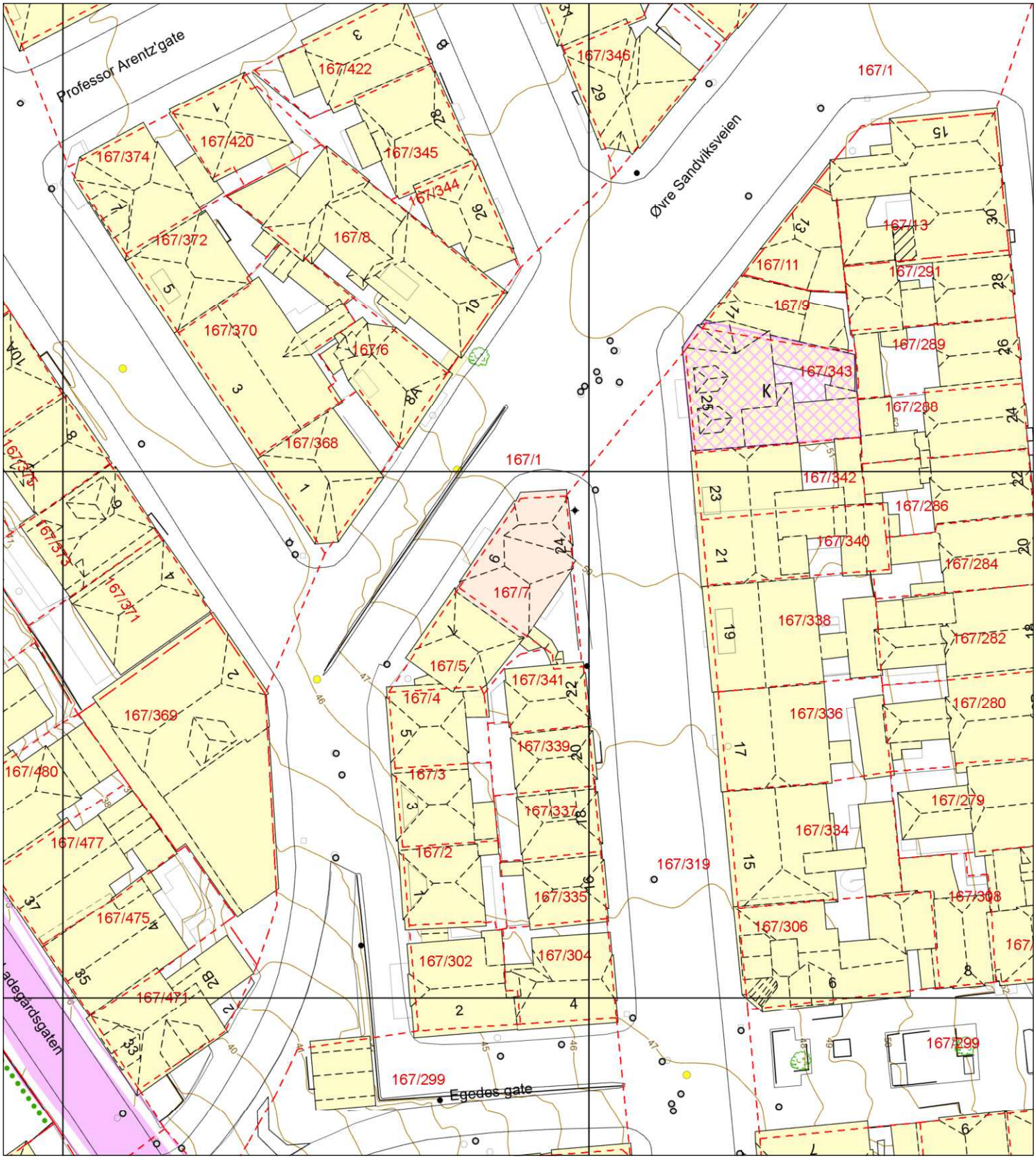
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 03.07.2026

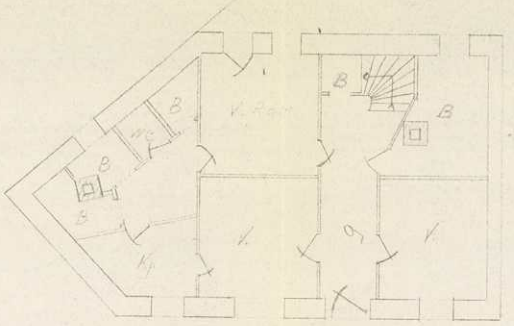
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/7/0/2
Adresse: Absalon Beyers gate 24, 5034 BERGEN

N

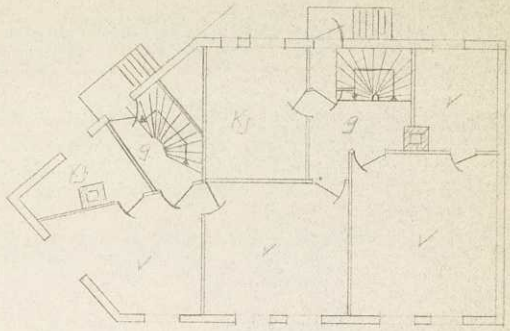


- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

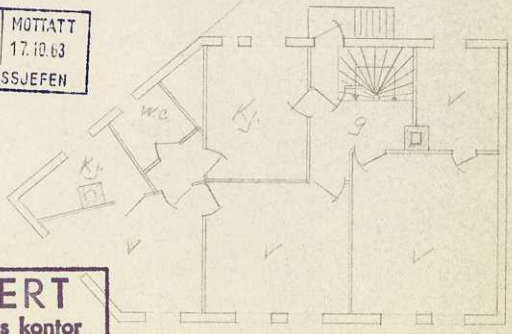
Øvre Sandviksveg Nr. 9



Plan av Kjeller.



Nåværende plan av 1ste og 2 etage



Foreslått plan av 1ste og 2 etage

M: 1:100

J.NR. 01680 MOTTATT 17.10.63 BYGNINGSSJEFEN

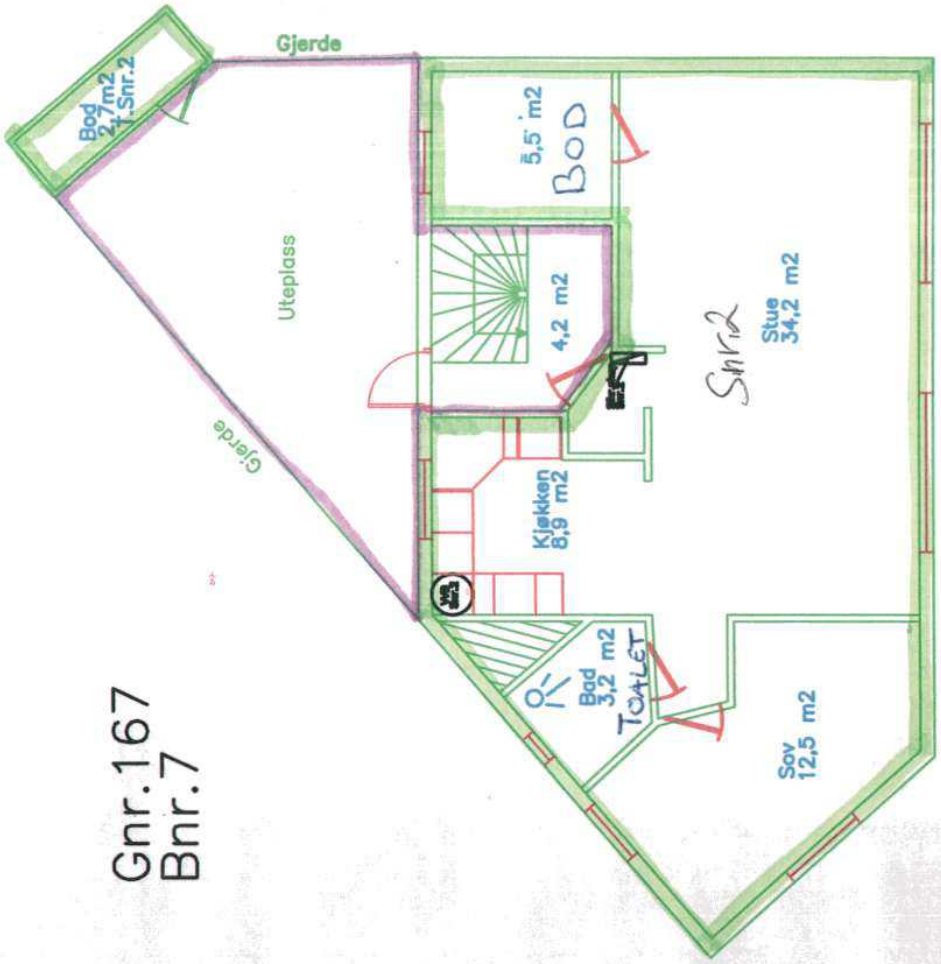
Bergen

Tvar A

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 20 NOV. 1963 stilte vilkår.
Bergen den: 20 NOV. 1963
Attesteres:

Vedlegg 5

Snr.2/T.Snr.2
FELLESAREAL



Gnr.167
Bnr.7

PLAN 1. ETASJE
SOM BYGGET

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

Kolibri

Les mer om oss på
→ Kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00215
Adresse: Absalon Beyers gate 24, 5034 Bergen
Betegnelse: Gnr. 167, Bnr. 7, Snr. 2, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank):	Referanse:	
		kr
		kr
Egenkapital		kr
SUM		**kr**

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 23.07.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____	_____, den _____
Navn: _____	Navn: _____
Personnr: _____	Personnr: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Tlf: _____	Tlf: _____
_____	_____
Sign	Sign

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no