DREGGSALLMENNINGEN 20

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Basiskart
Vegstatuskart
Planinformasjon
Vedtekter
Husordensregler
Protokoll
Protokoll ekstraordinær
Årsregnskap 2023
Budsjett 2024
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Toppleilighet med takterrasse
Dreggsallmenningen 20, 5003 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 167, bnr. 1577, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 29.11.2024 **Rapportdato:** 29.01.2025 **Oppdragsnr.:** 16556-1792 **Referansenummer:** EX1875

Autorisert foretak: Takstmann Øystein Lunde AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øystein Lunde **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

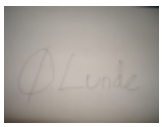
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Øystein Lunde AS

Rapportansvarlig



Øystein Lunde

Uavhengig Takstingeniør

lunde.oystein@hotmail.com

905 79 998

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

Dreggsallmenningen 20
Meget pen og fullstendig nyoppusset eierleilighet i 2020.

Toppleilighet - 6.etasje med heis - Stor solrik terrasse på ca. 76 m².

- Gulvvarme i alle gulv (bortsett fra soverommene)
- Lys og trivelig stue med peisovn
- Moderne og helt nytt kjøkken med alle integrerte hvitevarer
- To pent oppussede og helfliste baderom fra 2020
- 1-stavs eikeparkett på alle gulv
- 4 soverom
- Fullstendig nytt og oppgradert elektrisk anlegg
- Bod på ca. 6 m² i kjeller tilhørende seksjonen

Nytt i eiers tid:
- Varmepumpe type "luft til luft" i 2021
- El- markise i 2022
- Yale kodelås (entredør) er fra 2022

Toppleilighet med takterrasse - Byggeår: 1970

Gå til side

UTVENDIG

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid.
Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Bolighus med tatt i bruk dato i 1970 i hht. EDR.
Grunnplan i plasstøpt betong konstruksjoner.
Hovedkonstruksjoner oppført i betong. Utvendig fasadeelementer i betong konstruksjoner og stålplater (stedvis synlig rust).
Flatt tak konstruksjon med papptekking.
Etasjeskille mellom plan av betongkonstruksjoner.

Leiligheten: Vinduer med isolerglass/energiglass merket 2004/05.

Brann og lyddør til fellesareal (2020). Skyvedør til terrassen.

Takterrasse på ca. 76 m² med utgang fra stuen.
Nye Møre royal brun terrassebord og dels rekkverk, papptekking på dekke. Rekkverkshøyde på ca. 1,12 meter (stor åpning i topp).

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: Keramiske fliser, betongfliser og enstavs eikeparkett.
Vegger: Malte flater og keramiske fliser.
Himling: Malte flater og Eikespiler. Downlights, Led.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen har mursteinspipe, peisinnsats og sotluke/feieluke.
Opplyst:
Dårlig trekk, skorsteinsvifte montert.
Merk:
Bergen brannvesen utfører feiing og tilsyn.
E-post til:
brannforebyggende@bergen.kommune.no

Innerdører av typen kompakt dør med gummipakning i ramme

Varmekabel i begge bad samt entre/hall.
Elflex i stue/kjøkkendel.

Gå til side

VÅTROM

2 bad, ene med vaskeplass fra 2020:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gå til side

KJØKKEN

Ikea kjøkken fra 2020 i sort slett utførelse med takhøye skap og mørk laminat benkeplate med fliser over. Lys under overskap.
Integrerte hvitevarer som ovn, mikrobølgeovn, platetopp med induksjon og integrert ventilator med kullfilter, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast i leiligheten og soilrør (støpejern/opprinnelig) på fellesareal.

Mekanisk avtrekk fra badene og tilluft via dører.
Avtrekk fra soverommene mot syd-øst.
Spalteventil i div. vinduer og div. ventiler i yttervegger.
Ventilator med kullfilter i kjøkken.

Det er installert varmepumpe type "luft til luft" i stuen

Felles varmtvannsanlegg i blokken. Nye beredere etc.

Felles trappegang:

El-skap med automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs. Ny type måler.
Nytt el-anlegg, ledningsnett, brytere og stikkontakter. Utførende firma var Knut Knutsen AS.

Felles brannvarslingsanlegg.

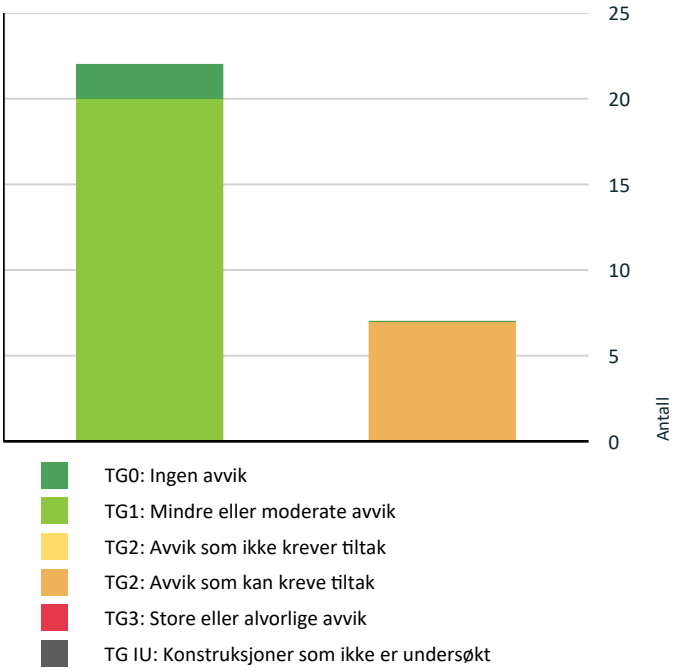
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Toppleilighet med takterrasse

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 6. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 6. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

TOPPLEILIGHET MED TAKTERRASSE



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Brukes av eiere

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass/energiglass fra 2004/05.

Alminnelig bruksslitasje.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg. 2 pga. alder og utvendig slitasje på karm og ramme

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd men utvendig vedlikehold er påregnelig.
Stedvis slitasje på vinduer mot syd-øst, noe utskiftninger er påregnelig.

TG 1 Dører

Brann og lyddør til fellesareal (2020). Skyvedør til terrassen.



Entredør med yale kodelås

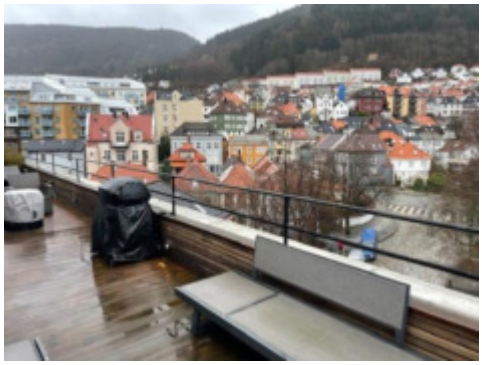
TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

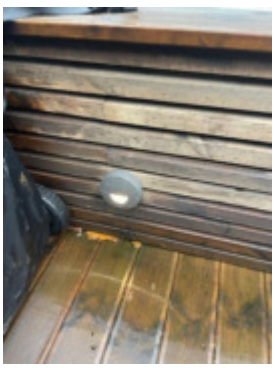
Takterrasse på ca. 76 m² med utgang fra stuen.
Nye Møre royal brun terrassebord og dels rekkverk, papptekking på dekke. Rekkverkshøyde på ca. 1,12 meter (stor åpning i topp).

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Stor åpning i topp

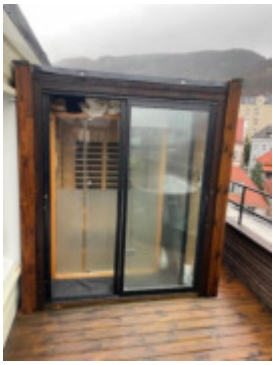
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.





Utelys

Tilstandsrapport



Frittstående infrarød badstue, ikke tilstandsvurdert



Utedel til varmepumpe

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Keramiske fliser, betongfliser og enstavs eikeparkett.
Vegger: Malte flater og keramiske fliser.
Himling: Malte flater og Eikespiler. Downlights, Led.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Generelt, dagens krav:
Toleransekravene i NS 3420 er 10 mm, alt over dette er avvik.
Merk:
Det ble målt med laservater i stuen og største skjevhet her er ca. 10 mm.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peisinnsats og sotluke/feieluke.
Opplyst:
Dårlig trekk, skorsteinsvifte montert.

Merk:
Bergen brannvesen utfører feiing og tilsyn.
E-post til: brannforebyggende@bergen.kommune.no

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Peisinnsats



Feieluke (stue/kjøkkendel)

TG 1 Innvendige dører

Innerdører av typen kompakt dør med gummipakning i ramme

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre innvendige forhold

Varmekabel i begge bad samt entre/hall
Elflex i stue/kjøkkendel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
I hht. tidligere prospekt/egenerklæringsskjema er bad utført av Gefo rørservice AS.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights, led

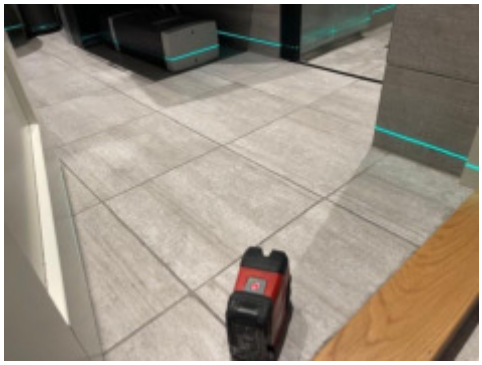
Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall/forskjell til før nedsenkning er ca. 10 mm samt ca. 40 mm til topp slukrist. Dørterskel er ca. 14-15 mm høy, silikonert i overgang gulv/terskel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





6. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk med oppsamlerkopp og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Helfliset bad på ca. 3 m²:
Dusjnisje med glassdør til nedsenket dusjsone med plastsluk med oppsamlerkopp, vegghengt klosett med innebygd sisterne (drenshull under), møblement med servant og overskap med speilfelt.
- Downlights i tak, Led
- Varmekabel i bad, termostat
- Mekanisk avtrekk og tilluft via dør
- Fordelerskap for "rør i rør" med overløp

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd

6. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > BAD

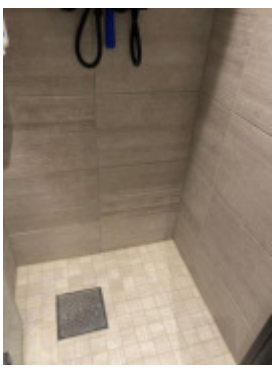
TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Nytt bad fra 2020.

Merk:
Det ble ikke påvist riss eller sprekker i flisefuger i våtsonen på befaringsdagen.

Generelt:
Lovdata i hht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
Hulltaking kan unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen/badet er nylig oppført etc.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Dusjsonen: Det ble ikke påvist riss eller sprekker i flisefuger i våtsonen. Våtsonen ligger mot det andre badet.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights, led

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

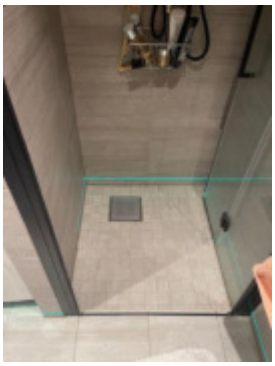
6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall/forskjell til før nedsenkning er ca. 10 mm samt ca. 40 mm til topp slukrist. Dørterskel er ca. 14-15 mm høy, silikonert i overgang gulv/terskel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





Dusjsonen

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med oppsamlerkopp og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Helfliset bad 2 med vaskeplass er på ca. 5 m²:
Glassdør til nedsenket dusjsone med plastsluk med oppsamlerkopp, vegghengt klosett med innebygd sisterne (drenshull under), møblement med servant, speil og lys/stikkontakt.
- Vaskeplass med jordete stikkontakter
- Varmekabel i bad, termostat
- Mekanisk avtrekk og tilluft via dør

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

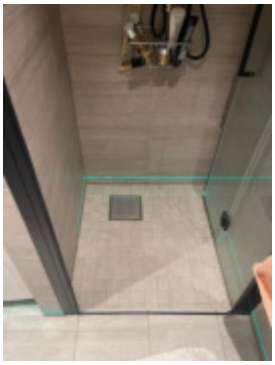
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nytt bad fra 2020.

Merk:
Det ble ikke påvist riss eller sprekker i flisefuger i våtsonen på befaringsdagen.
Våtsonen ligger mot nabo og det andre badet.

Generelt:
Lovdata i hht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
Hulltaking kan unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen/badet er nylig oppført etc.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Dusjsonen

Tilstandsrapport

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkken i sort slett utførelse med takhøye skap og mørk laminat benkeplate med fliser over. Lys under overskap.
Integrerte hvitevarer som ovn, mikrobølgeovn, platetopp med induksjon og integrert ventilator med kullfilter, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





Røropplegg under vask: Waterguard med sensorledning og magnetventil

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Platetopp med integrert ventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Bad: Fordelerskap for "rør i rør" med overløp

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast i leiligheten og soilrør (støpejern/opprinnelig) på fellesareal.

Generelt:
Avløpsrør i plast har teknisk levetid på 25-75 år. Anbefalt levetid er 50 år.

Generelt:
Levetid på soilrør kan være alt fra 35 år og oppover, avhengig av soilrørenes kvalitet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Badene:
Mekanisk avtrekk fra bad og tilluft via dør.

Avtrekk fra soverommene mot syd-øst.
Spalteventil i div. vinduer og div. ventiler i yttervegger.
Ventilator med kullfilter i kjøkken.

Generelt:
For å ventilere boligen har man tre muligheter; naturlig avtrekksventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller mekanisk balansert ventilasjon.

- Ifølge de nye forskriftene skal man nå kun benytte seg av balansert ventilasjon. Men i de fleste norske boliger finnes kun de tidligere ventilasjonsvariantene.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe type "luft til luft" i stuen

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Varmepumpe type "luft til luft"



Takterrassen: Utedel til varmepumpe

TG 1 Varmtvannstank

Felles varmtvannsanlegg i blokken. Her ble det installert ny varmepumpe i 2023 (14kW). Nye beredere/buffertanker etc.
Helt nytt vannsirkulasjonssystem (varmt- og kaldt vann) i blokken.
Installert i november 2024, som denne leiligheten er tilkoblet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Kjeller: Felles berederrom etc.





Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Felles trappegang:
El-skap med automatsikringer og jordfeilbryter på hver kurs. Ny type måler.
Nytt el-anlegg, ledningsnett, brytere og stikkontakter. Utførende firma var Knut Knutsen AS.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann.

OBS:
Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



El- skap:

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

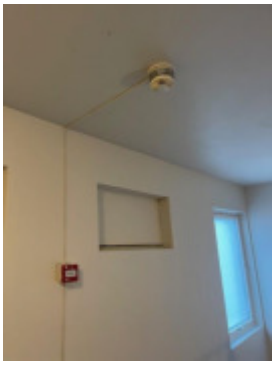
Felles brannvarslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

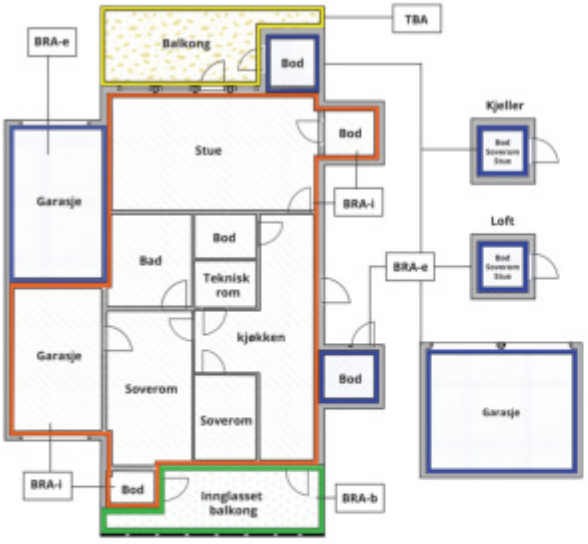
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Arealer

Toppleilighet med takterrasse

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. etasje	140			140	76
Kjeller		6		6	
SUM	**140**	**6**			**76**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. etasje	Entré/gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

NETTOAREAL:
6. etasje:
- Entre/gang/stue/kjøkken er ca. 83,22 m²
- Helfliset bad med wc 3 m²
- Helfliset bad med wc/vaskeplass er på ca. 5 m²
- Soverom 1 er på ca. 21,30 m²
- Soverom 2 er på ca. 8,65 m²
- Soverom 3 er på ca. 6,75 m²
- Soverom 4 er på ca. 8,26 m²

Takhøyde på ca. 2,32 meter generelt.
Skyvedør fra stuen til takterrassen.

Ekstern kjellerbod på ca. 6 m² tilhørende seksjonen.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Iht. tidligere salgsprospekt ble boligen fullstendig nyoppusset i 2020.

Fellesareal:
- Felles trappegang er under oppussing
- Montert en luft/luft varmepumpe i 2021
- Markise på ca 7m (med motordrift og vindmåler), september 2021 (levert og montert av Fasadeprodukter).

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.11.2024	Øystein Lunde	Takstingeniør
	Fred Ivar Pettersen og Tone Gravdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1577		3	859.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Dreggsallmenningen 20

Hjemmelshaver
Pettersen Fred Ivar, Gravdal Tone

Eierandel
182 / 2970

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligblokken/toppleiligheten har en sentral og flott beliggenhet i et eldre veletablert boligstrøk i Dreggsallmenningen i Sandviken like ved Mariakirken, Bryggen i Bergen og Bergenhus festning m.m.
Syd-vestvendt og syd-østvendt takterrasse på ca. 76 m² med flott utsikt mot nærområdet/bebyggelse/Sandviken og Mariakirken m.m.
Gangavstand til byens fasiliteter.
Parkeringsplasser/garasjeplass kan leies etter søknad til styret ved ledige plasser (eiere som bor i blokken har 1. prioritet). Her er også ladepunkt for el-bil.
Kort vei til turterreng som Fjellveien og Fløien m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiendom på 859,7 m².
Eiendommen er for det meste bebygget, foruten bakgård med parkeringsplasser. Adkomst til garasjeanlegg fra bakplass.

Tinglyste/andre forhold

Byggesak (om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter), heftelser og servitutter er ikke kontrollert.
Generelt:
En brukt bolig/eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, manglende vedlikehold, utidsmessingheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre boligen/eiendommen er, desto flere slike forhold må en forvente.

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiere	29.11.2024		Gjennomgått		Nei
Skjøte	16.12.2022		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.12.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.12.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	10.06.2020		Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.12.2024		Gjennomgått		Nei

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/EX1875

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74240556

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tone Gravdal	Fred Ivar Pettersen

Gateadresse
Dreggsallmenningen 20

Poststed	Postnr
Bergen	5003

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74240556

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tilkobling strøm til boblebad/badstu + flytting av elektrisk ved sammenslåing av to soverom (fra 6 roms til 5 roms leilighet).

Arbeid utført av: EVSOFT AS

Filer

EVSOFT_Samsvarserklæring_2023.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Legging av nye terrassebord samt oppføring av utebod (frittstående).

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74240556

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74240556

Tilleggskommentar

Sameiet eier 22 parkeringsplasser, der under halvparten av plassene er i et garasjeanlegg i byggets kjeller. Vi leier en fast parkeringsplass (plass nr 4 med bil-lader). Vi fikk montert en luft/luft varmepumpe i 2021 i stuen. Markise på ca 7m (med motordrift og vindmåler), september 2021 (levert og montert av Fasadeprodukter).

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74240556

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Gravdal	867283cdc75d2a4b4c1decf256a5a7adf2be9c9a	20.01.2025 19:15:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fred Ivar Pettersen	07e9045ff01ce5c476bcd348d973e7762c46dd03	20.01.2025 19:14:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74240556

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

BASISKART

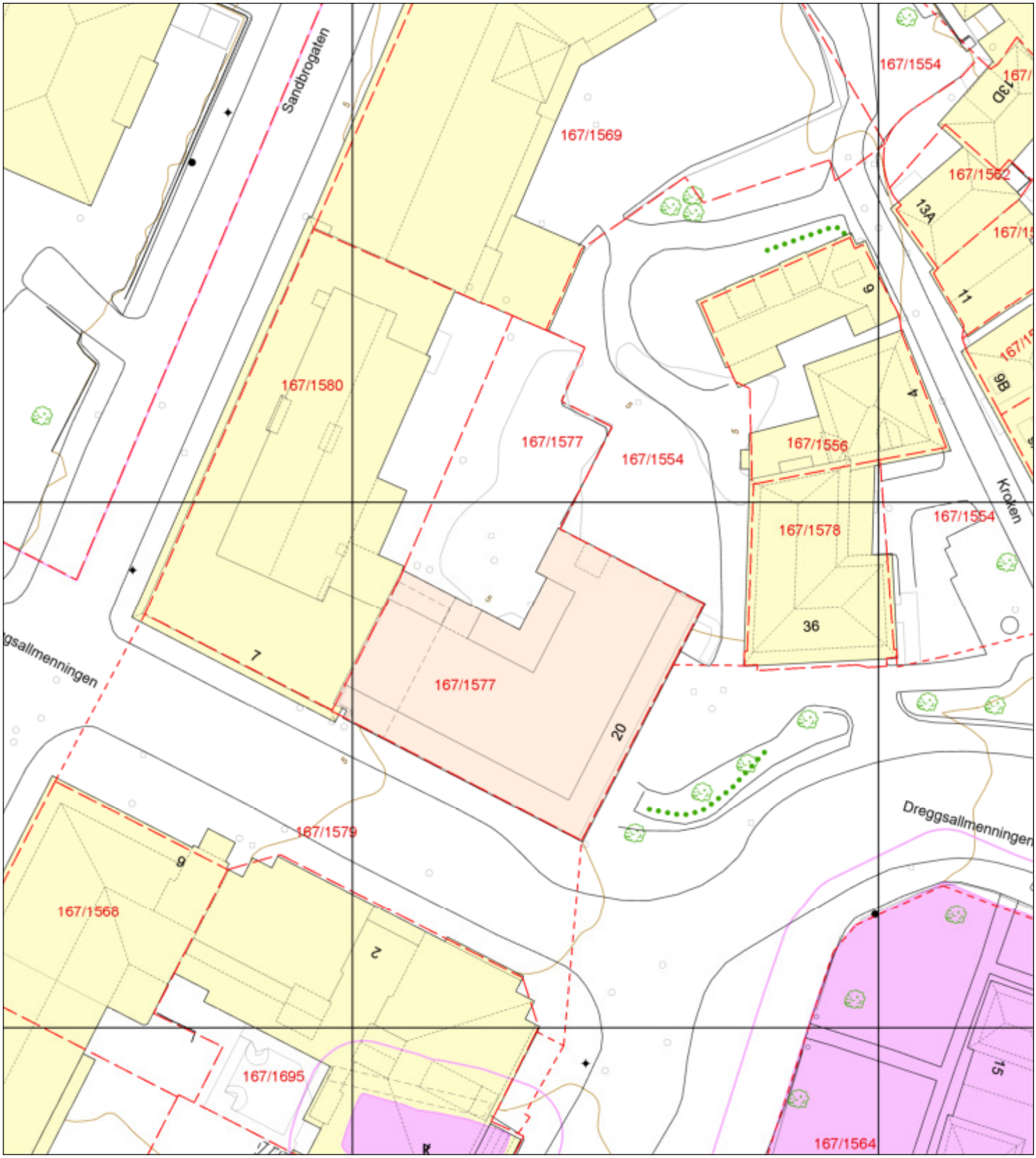
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 09.12.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1577/0/3
Adresse: Dreggsallmenningen 20, 5003 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

VEGSTATUSKART

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09.12.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1577/0/3
Adresse: Dreggsallmenningen 20, 5003 BERGEN

N



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

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/1577/0/0
Utlistet 09. desember 2024

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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261259466	Grunneiendom	0	Ja	859,7 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16040000	30	BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.12.2006	199814331	99,9 %
65800000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220561	< 0,1 % (1,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16040000	199 - Annet byggeområde	63,9 %
16040000	459 - Annet friområde	35,3 %
16040000	170 - Almennyttig formål	0,4 %
16040000	399 - Annet trafikkområde	0,2 %
65800000	2012 - Gate med fortau	0,1 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65800000	190 - Andre sikringssoner	0,1 %
65800000	410 - Krav vedr. infrastr.	0,1 %
65800000	730 - Båndlegging kulturminneloven	0,1 %
65800000	570 - Bevaring kulturmiljø	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
16040001	31	BERGENHUS. GNR 167 BNR 1569, SANDBROGATEN 11, DREGGSALLMENNINGEN 20	200711453	05.01.2009

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

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	64,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	35,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	19,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	18,1 %

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	190 - Annet byggeområde	93,5 %
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	6,4 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,1 %
15750000	1 - Nåværende	170 - Friområder	0,1 %
15750000	1 - Nåværende	155 - Bygn. med særskilt allmennyttig formål	< 0,1 % (0,0 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
10120000	30	BERGENHUS. DREGGEN - BRADBENKEN	3	202412318
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3	190710745
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1575	139323378-3	Påbygg	Annen kontorbygning	Igangsettingstillatelse	24.06.2021	202215645
167/1575	139323378-3	Påbygg	Annen kontorbygning	Igangsettingstillatelse	24.06.2021	201812541

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 09. desember 2024

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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

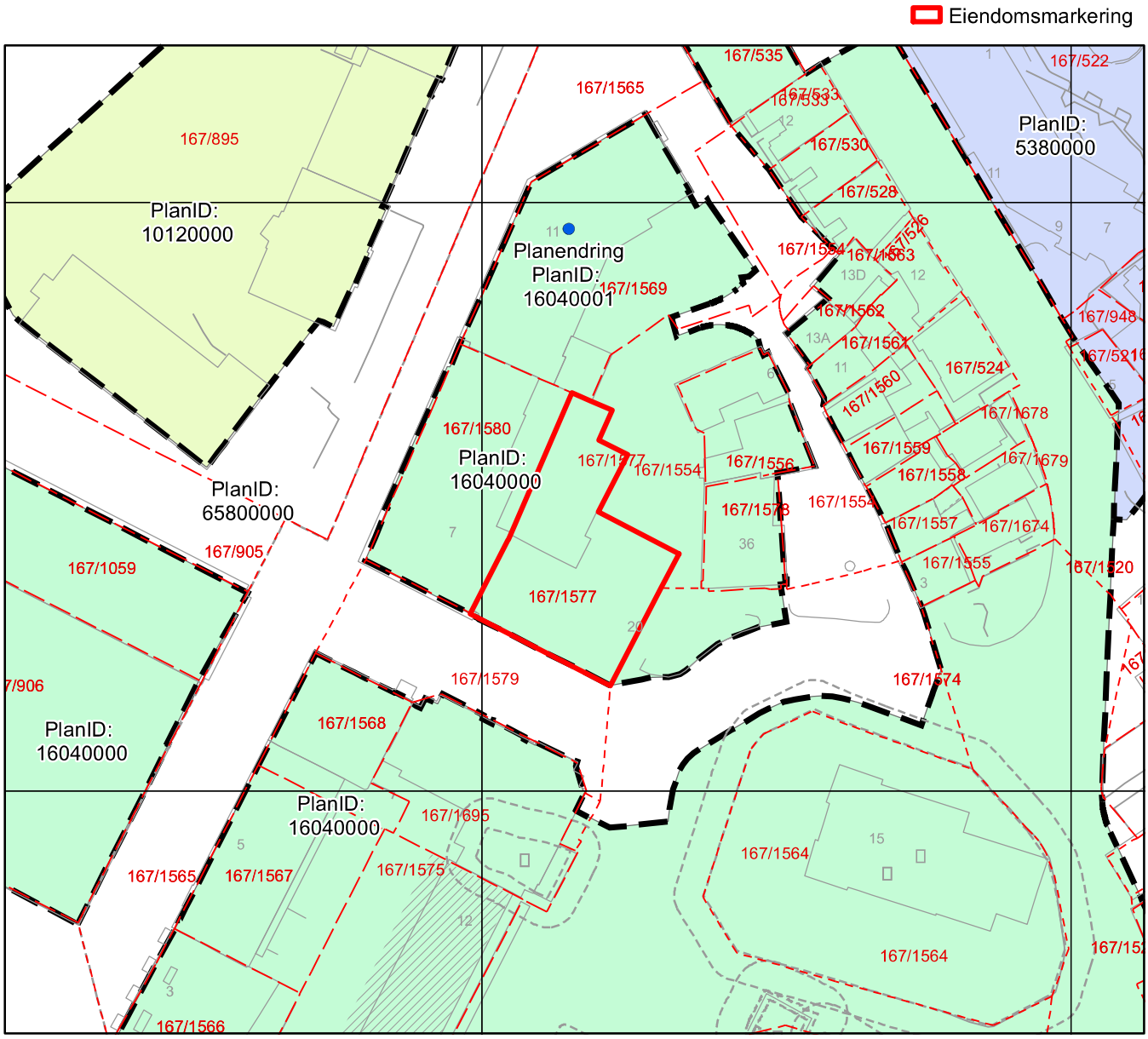
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1577/0/0
Dato: 09.12.2024 Adresse: Dreggsallmenningen 20

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
16040000, 65800000



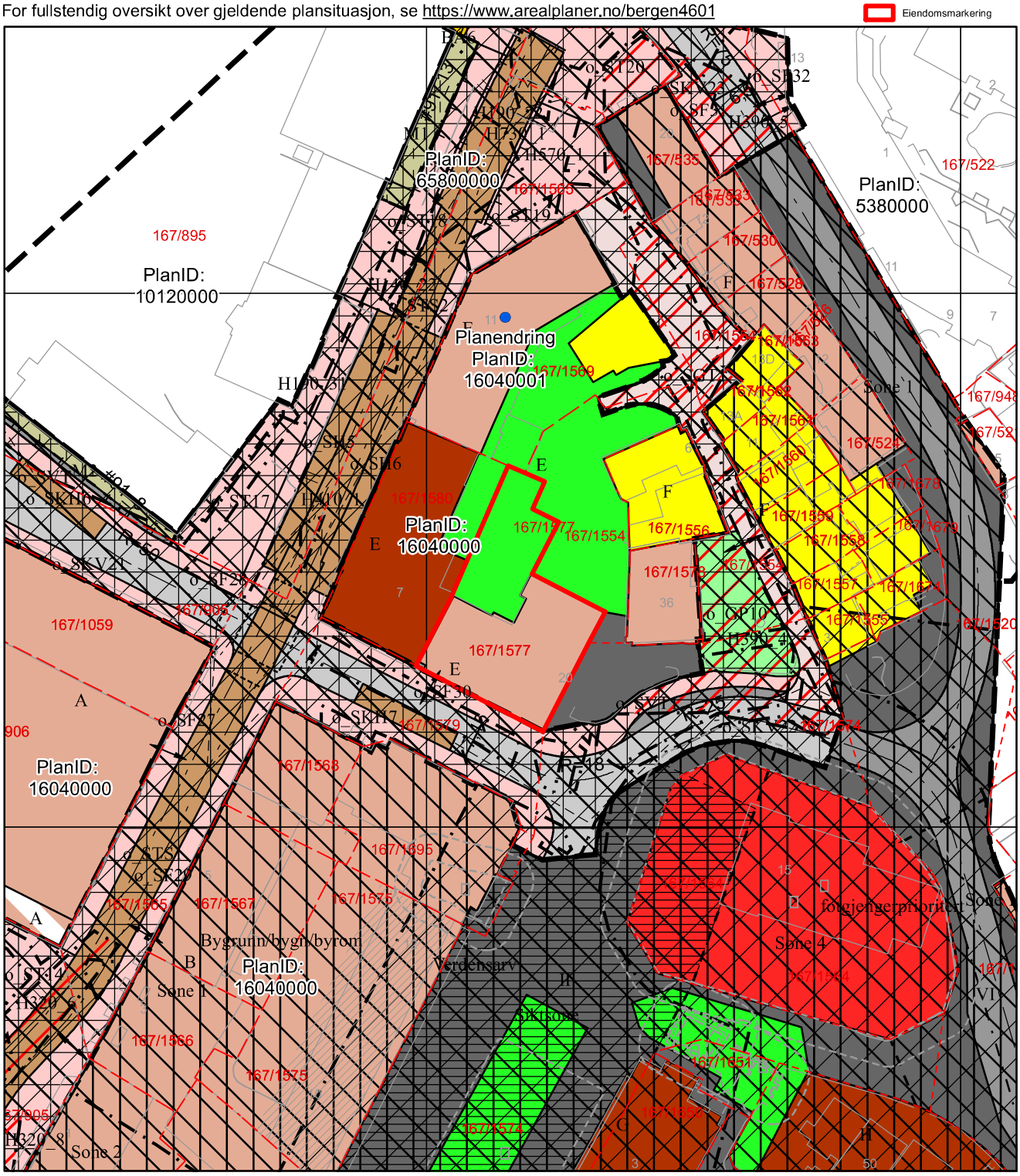
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1577/0/0
Dato: 09.12.2024 Adresse: Dreggsallmenningen 20

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1241 - Stenging av avkjørsel

1242 - Avkjørsel

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1224 - Regulert kjørebane

1226 - Regulert fotgjengerfelt

1228 - Regulert støttemur

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Annet byggeområde

Kjørevei

Annet trafikkområde

Annet friområde

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2014 - Gatetun

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2025 - Holdeplass/-plattform

2073 - Kollektivholdeplass

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3050 - Park

Forsvaret (Pbl 12-5 nr. 4)

4001 - Forsvaret

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

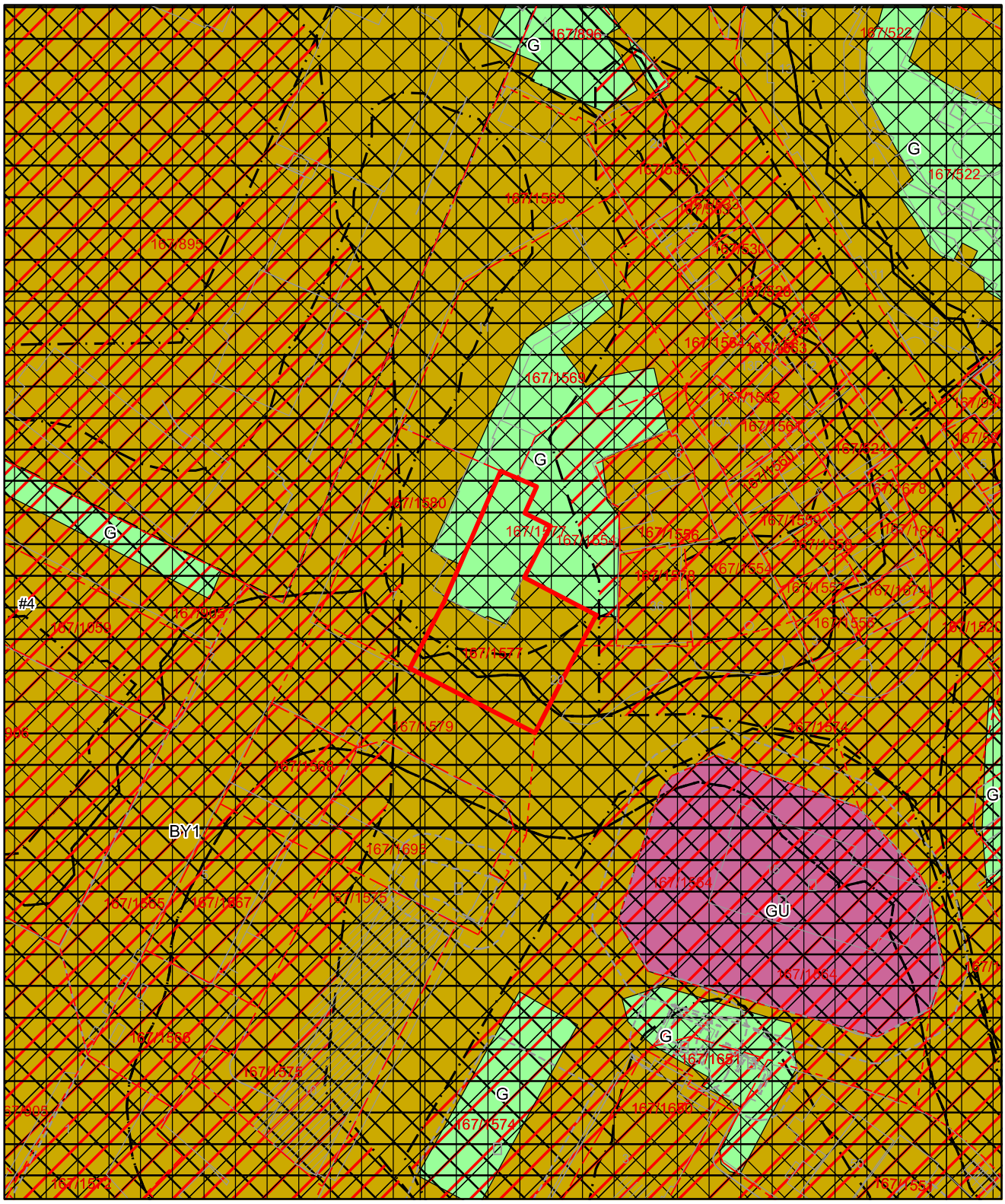
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 09.12.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1577/0/0
Adresse: Dreggsallmenningen 20

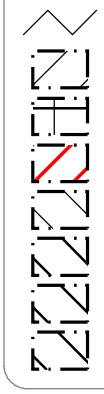
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grav- og urnelund

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

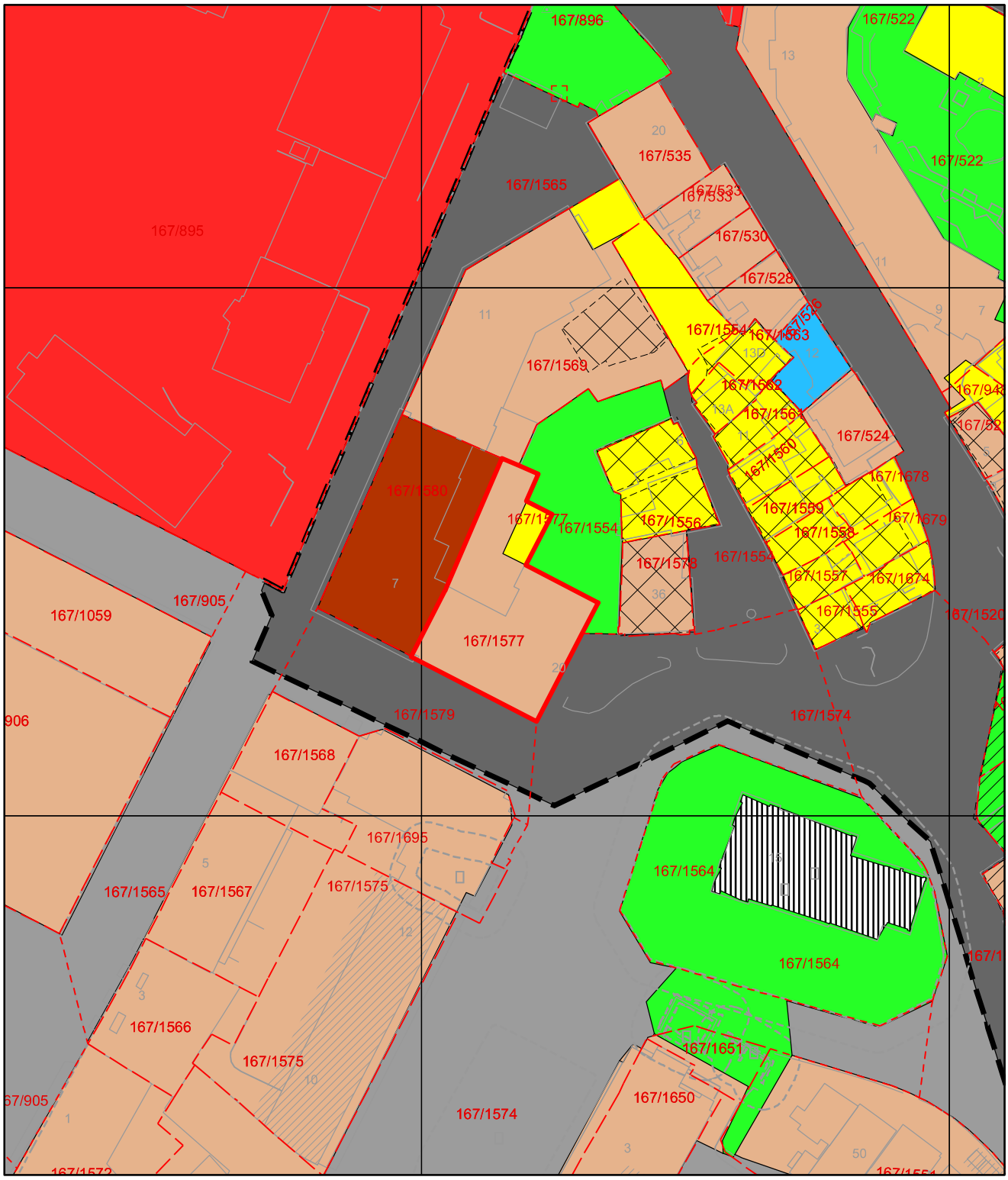
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 09.12.2024

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1577/0/0
Adresse: Dreggsallmenningen 20

N

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



Tegnforklaring for kommunedelplan



Vegkryss u/bakken fremtidig

Kommunedelplangrense



Grense for restriksjonsområde



Arealformålgrense



Unntatt rettsvirkning



Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Erverv (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)



Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

Vegareal (N)

Fotgjengerstrøk (N)

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR
DREGGEGÅRDEN SAMEIE
GNR. 167, BNR. 1577
I BERGEN

§ 1
SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er:

DREGGEGÅRDEN SAMEIE

med forretningskontor i Bergen kommune.

§ 2
SAMEIEANDELER

Sameiet er delt opp i seksjoner som utgjør andeler av i alt 100/100, fordelt på de enkelte seksjoner som følger:

Seksjon nr. 01	utgjør 89/2970,	i alt 89/2970
Seksjon nr. 02	utgjør 82/2970,	i alt 82/2970
Seksjon nr. 03	utgjør 182/2970,	i alt 182/2970
Seksjon nr. 04-16-28-40	utgjør 101/2970,	i alt 404/2970
Seksjon nr. 05-06-07-10-11-12-17-18-19-22-23-24-29-30-31-34-35-36-41-42-43-46-47-48	utgjør 43/2970,	i alt 1032/2970
Seksjon nr. 08-20-32-44	utgjør 91/2970,	i alt 364/2970
Seksjon nr. 09-21-33-45	utgjør 41/2970,	i alt 164/2970
Seksjon nr. 13-25-37-49	utgjør 27/2970,	i alt 108/2970
Seksjon nr. 14-26-38-50	utgjør 24/2970,	i alt 96/2970
Seksjon nr. 15-27-39-51	utgjør 19/2970,	i alt 76/2970
Seksjon nr. 52	utgjør 258/2970,	i alt 258/2970
Seksjon nr. 53	utgjør 115/2970,	i alt 115/2970
Totalt		**2970/2970**

§ 3
RETTSLIG RÅDERETT

Hver sameier tilskjøtes en seksjon av sameiets eiendom og har full rettslig råderett over denne.
Ingen sameier kan eie mer enn 2 boligseksjoner.

§ 4
FYSISK RÅDERETT/BRUKSENHETER

Til hver seksjon hører eksklusiv enerett til en bruksenhet.

Bruksenhetene i sameiet består av:

a) 50 leiligheter til boligformål. Til hver leilighet hører 1 bod.

b) 1 seksjon til boligformål, uten bod. Tidligere regulert til næringsformål.

c) 1 seksjon til næringsformål.

Bruksenheten kan bare brukes til det tinglyste formål.

Arealer i sameiet som ikke inngår i seksjoner, er fellesareal.
Sameier har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

Benyttelse av bruksenhet og fellesareal må ikke skje på en måte som påfører de øvrige sameierne urimelig eller unødvendig ulempe eller skade.

Overbefolkning av boligseksjoner må ikke finne sted.

Sameiets styre skal ha skriftlig underretning nå seksjon skifter eier.

Ved utleie av seksjon skal styret ha skriftlig beskjed om dette, med opplysning om navn på leier/beboer. Utleie for et tidsrom av under én måned er ikke tillatt uten styrets samtykke. Eieren av seksjonen er ansvarlig for at leieboere blir gjort kjent med husordensreglene og andre instrukser for bruk av fellesanlegg som heis, vaskeri, mv. Dersom husordensregler og instrukser ikke overholdes kan sameiets styre kreve at leieforholdet bringes til opphør.

§ 5
ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

For sameiets felles forpliktelser og ansvar hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 6
FELLESUTGIFTER

Kostnader ved eiendommen, som ikke er knyttet til den enkeltes bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med følgende unntak:

1. Kommunale avgifter som vann- og kloakkavgift og renholdsavgift, fordeles etter retningslinjer fastsatt av Bergen kommune.

Til dekning av sin del av løpende fellesutgifter betaler hver sameier månedlig et beløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Inntekter fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene.

§ 7
SIKKERHET FOR SAMEIERNE

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantet har sikkerhet i seksjonene uten tinglysing og er i hver seksjon begrenset oppad til et beløp lik grunnbeløpet i folketrygden.

§ 8
VEDLIKEHOLD OG RENHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikehold av fellesanlegg påhviler hele sameiet. Den enkelte sameier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Dører og vinduer til seksjonene er hver enkelt seksjonseiers ansvar.
Det er ikke anledning til å skifte låssystem. Det er et felles nøkkelsystem for sameiet.

§ 9
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiets styre skal sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og påse at alle fellesutgifter dekkes av sameiet, slik at man unngår at kreditorer fremmer krav mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Sameiestyret skal sørge for innkreving av forholdsmessig andel av fellesutgifter hos sameierne.

Videre skal styret ved behov sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter.

Sameiermøtet fastsetter hvilke beløp som skal innbetales til fondet, og hver sameier skal betale andel av dette etter sameiebrøk.

§10
PARKERING

Sameiet eier og disponerer tilsammen 21 parkeringsplasser; 10 plasser ute og 11 plasser inne i garasjen. Sameiets seksjonseiere har fortrinnsrett til parkeringsplassene. Hvis sameiets behov for parkeringsplasser er dekket, kan de ledige plassene leies ut til utenforstående.
En del av parkeringsplassene er avsett til parkering av elbiler. Disse plassene er satt opp med mulighet for lading.
Sameiet skal tilrettelegge for at seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne får tildelt de parkeringsplassene som er best tilrettelagt for dette.
Parkeringsplasser blir tildelt seksjonseiere etter hvert som de blir ledige. Ingen seksjonseiere mister sin parkeringsplass hvis de allerede har en, men de kan bli pålagt å flytte til en annen plass hvis de leier en plass som er tiltenkt bil for funksjonshemmede eller elbil.

Prioriteringsrekkefølge for utleie av parkeringsplasser er som følger:

1. prioritert Seksjonseiere som bor i bygget
2. prioritert Leietakere som bor i bygget
3. prioritert Eksterne

§ 11
MISLIGHOLD

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret skriftlig pålegge vedkommende å selge seksjonen. Salgsfristen skal være 6 måneder fra mottak av pålegget.

Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen.

Eierseksjonsloven § 26 og § 27 gjelder utfyllende for disse situasjonene.

§ 12
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller nå minst to sameiere som til sammen har minst en tidel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles på kortere varsel, men skal likevel være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter §11, andre ledd.

§ 13
OM SAMEIERMØTET – STEMMERETT, mv.

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsregnskap og budsjett.
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og én fremmøtt sameier valgt av sameiermøtet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett i forhold til sameiebrøk.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig, som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Styret og forretningsfører har rett og plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

§ 14
SÆRLIGE FLERTALLSKRAV, mv.

I sameiermøtet kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutning om:

1. Fastsettelse og endring av vedtekter, forutsatt at lov eller vedtektene selv ikke stiller strengere krav.

2.
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål eller for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 12 2. ledd 2. punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 15
STYRET

Sameiet skal ha et styre som velges med vanlig flertall av sameiermøtet. Styret skal bestå av en leder og to medlemmer. Sameiermøtet bestemmer om varamedlemmer til styret skal velges.

Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlem er 2 år.
Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

§ 16
STYREMØTER

Styrelederen skal sørge for at styret holder møtet så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 17
STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som gjelder fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameierne forpliktes utad ved det samlede styrets underskrifter.

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, og fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 18
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i samsvar med gjeldende lov om regnskapsplikt. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer som velges på sameiermøtet.

§ 19
TVISTER, TINGLYSING, mv.

For forhold som ikke er regulert i nærværende vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Dersom tvist mellom sameiet og en eller flere sameiere på den andre side ikke kan løses gjennom forhandlinger, skal tvisten behandles ved de ordinære domstolene.

Vedtektene for Dreggegården Sameie kan av styret tinglyses på de enkelte seksjoner under gnr. 167, bnr. 1577 i Bergen.

Nærværende vedtekter for Dreggegården Sameie er vedtatt i sameiermøte den 27. april 2017. Vedtektene er oppdatert i sameiermøte den 29. april 2019.

HUSORDENSREGLER

Bergen 24. april 2014

HUSORDENSREGLER

FOR

DREGGEGÅRDEN SAMEIE

1. I trappeoppganger, korridorer, kjellerganger m.v. skal det ikke plasseres uvedkommende gjenstander. Sykler skal kun hensettes i sykkelstativer. Dørmatter i korridorer er ikke tillatt.

2. Alt avfall legges godt innpakket i søppelnedkastene, eller direkte i bosskontainerne. Aviser og kartonger legges direkte i bosskontainerne.

3. Ytterdører skal alltid være låst.

4. Det er ikke tillatt å ha elektrisk vifte i kjøkkenventilatoren knyttet til fellesanlegget.

5. Banking og lufting av møbler, tepper, sengetøy m.m. må kun foregå utenfor bygningen.

6. Røking i ganger og trapper er ikke tillatt. Bruk av bart lys eller fyrstikker i garasje og kjellere er forbudt.

7. Det er enhver sameiers plikt å medvirke til at ro og orden hersker i huset til enhver tid. Høylytt tale i korridorer og trapper bør unngås. Etter kl. 23.00 bør det tas spesielt hensyn til at andre vil hvile.

8. Radio og TV må stilles slik at de ikke generer naboene. Det samme gjelder musikkinstrumenter av enhver art. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke.

9. Det er ikke tillatt å sette opp antenner, skilt, flaggstenger, markiser etc. For øvrig henvises til sameieavtalen.

10. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr og sanitært utstyr, som heis, fellesantenne, vaskeri etc.

Husk at husordensreglene er satt opp først og fremst for å skape et godt forhold naboene i mellom.

PROTOKOLL

Dreggegården Sameie

Generalforsamling

Det ble avholdt generalforsamling/sameiermøte i Dreggegården Sameie den 7. mai 2024 i Bergen Domkirke Menighet, Dreggsallmenningen 20, 5003 Bergen.

Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder Stein Sivertsen, som opptok fortegnelse over stemmeberettigede sameiere til stede på møtet.

1. Konstituering

Stein Sivertsen ble valgt til møteleder. Forretningsfører Randi Bysheim ble valgt til referent. Dagsorden ble godkjent i henhold til innkalling av 26. april 2023.
Lise Eide Ingebrigtsen og Fride Heienberg signerer protokollen sammen med møteleder Stein Sivertsen.

Antall fremmøtte:

Seksjonseiere: 6 stk.

2. Regnskap for 2023

Det ble orientert om årsregnskapet.

Årets overskudd kr. 259.261 anvendes i samsvar med styrets forslag som følger:

Overført til annen egenkapital	259.261
Sum	259.261

Regnskapet ble gjennomgått og enstemmig godkjent av sameiermøtet.

3. Revisjonsberetning 2023

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og enstemmig tatt til etterretning.

4. Styrets årsrapport 2023

Styrets årsrapport ble gjennomgått av styrets leder og ble enstemmig tatt til etterretning.

5. Vaktmesterrapport 2024

Rapport fra Bergen Drift AS, ved Kjell Johansen, av 24. april 2024. Vaktmesterrapporten ble gjennomgått. Det ble orientert om utbedringer som bør gjøres i 2024. Rapporten ble enstemmig tatt til etterretning av sameiermøtet.

6. Budsjett 2024

Budsjett for 2024 ble gjennomgått og enstemmig vedtatt av sameiermøtet.

7. Gjennomgang av innmeldte saker fra beboere

Ingen innmeldte saker å behandle

8. Gjennomgang av innmeldte saker fra styre

a) Installering av nye vannrør (sak for avstemming med 2/3 flertall)
b) Øking av felleskostnader (sak for avstemming med 2/3 flertall)
c) Styrehonorar (sak for avstemming)

Alle innmeldte saker ble gjennomgått og oppdatert status ble gitt av Stein Sivertsen og Fred Ivar Pettersen.

Forslagene a, b, c ble drøftet og det ble foretatt en avstemning.

Sak a
Styret har innhentet tilbud og løsning på fremlegging av nye kaldt og varmtvannsledninger, samt varmtvannssirkulasjonsledning fra fyrrom til trappesjakt. Det vil så bli etablert nye stigeledninger med horisontale fordelingsledninger til hver angitt etasje, med avsatt stengeventil for fremtidig tilkobling av eksisterende leiligheter. Når anlegget er ferdig installert, vil leiligheter bli tilkoblet i etapper og ved behov.

Enstemmig vedtatt

Sak b
Felleskostnader forblir uendret.
Ved behov kan felleskostnader økes med inntil 5%.

Enstemmig vedtatt.

Sak c
Styrehonoraret foreslås uendret, kr. 60.000, -

Enstemmig vedtatt

9. Valg

Det er ønskelig at alle styremedlemmene er beboere/eiere i Dreggegården Sameie.

Styreleder:
Stein Sivertsen tar gjenvalg som styreleder for 2 år.

Nytt styre ble deretter valgt enstemmig.

Nytt styre:

Stein Sivertsen	- styreleder (2 år)	(2024 – 2026)
Fred Ivar Pettersen	- styremedlem (2 år – ikke på valg)	(2023 – 2025)
Kahlil Story	- styremedlem (2 år)	(2024 – 2026)
Lise Eide Ingebrigtsen	- varamedlem (2 år)	(2024 – 2026)

Valgkomite:
Sittende valgkomite hadde ingen forslag til nytt varamedlem i styret.
Valgkomiteen har valgt å trekke seg.

10. Godkjennelse av honorar til selskapets revisor

Honorar til selskapets revisor ble fastsatt etter regning.

Bergen, 8. mai 2024

Stein Sivertsen
Styreleder

Randi Bysheim
Forretningsfører

Fride Heienberg
Styremedlem

Lise Eide Ingebrigtsen
Lise Eide Ingebrigtsen

PROTOKOLL
EKSTRAORDINÆR

Dreggegården Sameie

Ekstraordinær generalforsamling

Det ble avholdt generalforsamling/sameiermøte i Dreggegården Sameie den 22. oktober 2024 i Bergen Domkirke Menighet, Dreggsallmenningen 20, 5003 Bergen.

Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder Stein Sivertsen, som opptok fortegnelse over stemmeberettigede sameiere til stede på møtet.

1. **Konstituering**
   Stein Sivertsen ble valgt til møteleder. Forretningsfører Randi Bysheim ble valgt til referent. Dagsorden ble godkjent i henhold til innkalling av 7. oktober 2024.
   Jens Børge Iversen og Liv Helga Fure signerer protokollen sammen med møteleder Stein Sivertsen.

   Antall fremmøtte:

   Seksjonseiere: 12 stk.

   Fullmakter: 1 stk.

2. **Informasjon om installering av nye vannrør og sirkulasjonsledning**
   Fred Ivar Pettersen orienterte om installeringen og veien videre. Hver seksjonseier må selv bekoste påkoblingen til sin leilighet.
   Frist for påkobling vil bli egen sak på generalforsamling i mai/juni 2025.

3. **Lån**
   Styrets innstilling å øke lånet med kr. 300.000,-

   Forslaget ble vedtatt: For: 11 stk. Mot: 2 stk.

4. **Vedlikeholdsfond**
   Her ble det diskutert hvordan sameie skal bygge opp et vedlikeholdsfond.
   Dette vil bli egen sak på generalforsamling i mai/juni 2025.

5. **Endring av vedtekt §6**
   Endring av vedtekter paragraf 6 fra kvartalsvis til månedlig fakturering.

   Enstemmig vedtatt

Bergen, 22. oktober 2024

Stein Sivertsen
Styreleder

Liv Helga Fure
Leilighet 405

Jens Børge Iversen
Leilighet 508

ÅRSREGNSKAP 2023

Årsrapport for 2023

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Dreggegården Sameie

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 777 298	1 645 992
Sum driftsinntekter		1 777 298	1 645 992
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	71 312	68 460
Avskrivning	3	40 179	29 000
Annen driftskostnad	2	1 399 068	1 691 637
Sum driftskostnader		1 510 559	1 789 097
Driftsresultat		266 739	-143 105
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		19 930	16 777
Annen finanskostnad		27 408	7 232
Netto finansposter		-7 478	9 545
Ordinært resultat før skattekostnad		259 261	-133 560
Årsresultat		259 261	-133 560
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	259 261	-133 561
Sum disponert		259 261	-133 561

Dreggegården Sameie

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	530 220	89 820
Maskiner og anlegg	3	0	17 000
Sum varige driftsmidler		530 220	106 820
Sum anleggsmidler		530 220	106 820
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	433
Andre fordringer		233 035	207 876
Sum fordringer		233 035	208 309
Bankinnskudd, kontanter og lignende		606 246	388 259
Sum omløpsmidler		839 281	596 568
Sum eiendeler		1 369 501	703 388

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	764 922	505 661
Sum opptjent egenkapital		764 922	505 661
Sum egenkapital		764 922	505 661
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	457 308	50 000
Sum annen langsiktig gjeld		457 308	50 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 391	49 671
Annen kortsiktig gjeld		108 880	98 056
Sum kortsiktig gjeld		147 271	147 727
Sum gjeld		604 579	197 727
Sum egenkapital og gjeld		1 369 501	703 388

31. desember 2023
Bergen, 8. mars 2024

Fred Ivar Pettersen
Styremedlem

Fride Heienberg
Styremedlem

Stein Sivertsen
Styreleder

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	2 500	0
Arbeidsgiveravgift	8 812	8 460
Andre ytelser	60 000	60 000
Sum	71 312	68 460

Sameiet har ingen ansatte.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023
Revisjon	13 125

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	89 820	145 025	234 845
Tilgang kjøpte driftsmidler	463 580	0	463 580
Anskaffelseskost 31.12.2023	553 400	145 025	698 425
Akk.avskrivning 31.12.2023	-23 179	-145 025	-168 204
Balanseført pr. 31.12.2023	530 221	0	530 221
Årets avskrivninger	23 179	17 000	40 179
Økonomisk levetid	10 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Tomt parkeringsplass med bokført verdi kr 89 820 avskrives ikke.

Note 4 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	505 661	505 661
Årsresultat	259 261	259 261
Egenkapital 31.12.2023	764 922	764 922

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Fordringer og gjeld

Annen langsiktig gjeld	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjon	457 308	50 000

Sameie har ikke stilt sikkerhet for lånet.

BUDSJETT 2024

Dreggegården Sameie

Resultatregnskap med budsjett

	Budsjett 2023 m/ prisøkning	**Regnskap 2023**	**Budsjett 2024** u / prisøkning
Inntekter			
Innbetalte fellesutgifter	1 177 052	1 177 450,00	1 216 459
Garasje- og parkeringsleie	167 025	168 325,00	171 400
Inntekt vaskeriet	25 000	36 030,78	35 000
Andre inntekter	30 000	39 600,00	30 000
Innbetalinger TV / Fiber	347 802	347 802,00	361 816
Strøminntekt fra Elbil	12 000	8 090,24	10 000
Renteinntekter	750	3 272,00	4 000
Andre finansinntekter	15 000	16 658,00	17 000
Sum inntekter	**1 774 629**	1 797 228,02	**1 845 675**
Kostnader			
Styrehonorar / lønnskostn.	70 000	71 312,49	70 000
Avskrivninger, innst. Av elbillader	17 000	40 179,00	46 400
Forretningsførsel	150 000	150 757,54	155 000
Revisjon	15 000	13 125,00	15 000
Andre honorarer	20 000	446,00	20 000
Vaktmester	184 000	183 355,00	134 000
Forsikring	155 000	170 121,76	180 000
Elektrisk kraft	100 000	150 129,63	100 000
Vedlikehold	444 329	249 248,76	500 000
TV / Fiber	354 300	351 069,97	303 000
Renhold	110 000	113 115,75	115 000
Andre kostnader	25 000	17 697,71	25 000
Avdrag lån	100 000		100 000
Renter lån	30 000	27 408,00	40 000
Sum kostnader	**1 774 629**	**1 537 967**	**1 803 400**
Driftsresultat	0	259 261	42 275
Årsresultat		-259 261	
Overf. fra kapitalkonto		0	

NB!
Felleskostnader: uten prisøkning

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Dreggsallmenningen 20
Gnr. 167 Bnr. 1577 Snr. 3 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-24-0556

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS
Saksbehandler: Christer Vikebø
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 98 23 96 65
E-post: christer@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater