PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

BISPENGSGATEN 25

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Vedtekter

Salgsprospekt for Bispengsgården 25

Midlertidig brukstillatelse

Kommunal informasjon

Løsøre og tilbehørsliste

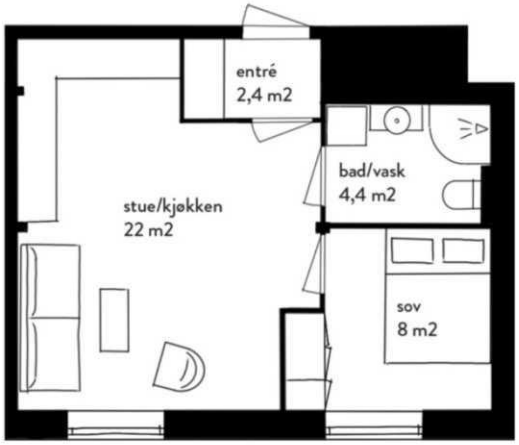
Budskjema

Arealmålingsrapport

Bispengsgaten 25, 5018 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 166, bnr. 113



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3426 **Eiendomsverdi ref nr:** AO1503

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

Gyldig rapport
12.06.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

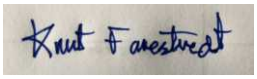
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

Bygninger på eiendommen

Leilighet (L-306)



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Leilighet nr. 306

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

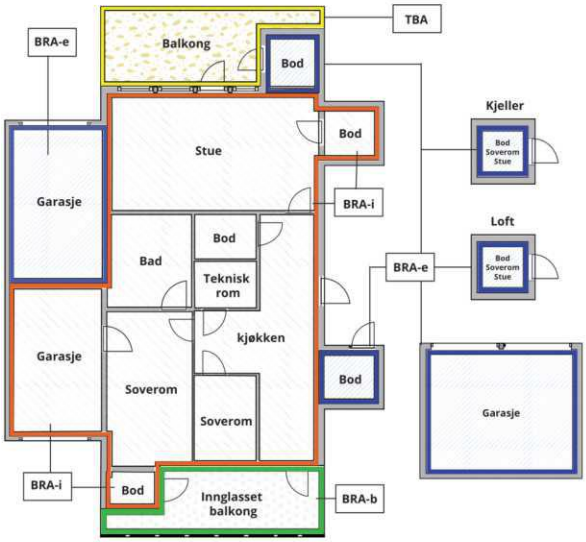
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Arealer

Leilighet (L-306)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	36			36	
SUM	**36**				
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entre, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom.		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
10.6.2026			Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	113		998.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bispengsgaten 25

Hjemmelshaver
Bispengsgården AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
E-post fra rekvient	09.06.2026		Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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 vadratmeter 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.

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

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Egne forutsetninger

I avtalevilkår spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle
feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260414
Addresse	Bispengsgaten 25		
Postnr.	5018	Sted	BERGEN
Selgers navn	Lille Oslo Partners AS		
Selgers navn	Hilde Vik Matre		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Jeg kjenner ikke til skader ved eiendommen

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 20.08.2026

Signert av *Hilde Vik Matre*

Initialer selger:
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bispengsgaten 25, 5018 BERGEN**	
Dato for energimerking **02.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319124**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139854055**
Gårdsnummer **166**	Bruksnummer **113**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1902**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **2 100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **2 100,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **96,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **94,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **197 774 kWh**

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Attesten gjelder for følgende enheter (28)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bispengsgaten 25	139854055	H0101	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0102	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0103	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0104	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0105	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0106	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0107	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0201	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0202	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0203	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0204	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0205	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0206	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0207	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0301	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0302	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0303	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0304	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0305	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0306	0	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bispengsgaten 25	139854055	H0307	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0401	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0402	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0403	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0404	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	H0405	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	U0101	0	0	
Bispengsgaten 25	139854055	U0102	0	0	

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1902
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.35
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Multiconsult Norge AS
Beregningsdato	02.07.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Bergen
Klimakorreksjonsfaktor	0.95
Årsmiddeltemperatur	7.60 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	1 224,16 m²
Areal tak	580,60 m²
Areal gulv	410,10 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	272,99 m²
Oppvarmet BRA	2 100,00 m²
Oppvarmet luftvolum	6230,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,95 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,00 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	23.04.2026
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,46
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	82 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,09 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,67 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,92	0,41 %
Sentral varmekilde - Elektrisitet	0,97	12,88 %
Sentral varmekilde - Varmepumpe	3,14	86,71 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		87,14 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,45	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,55
2	Tak	0,05
3	Gulv	0,03
4	Vinduer og dører	0,10
5	Kuldebroer	0,05
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,79**
6	Infiltrasjon	0,07
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,85**
7	Ventilasjon	0,10
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,95**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	**kWh/(m²)**	**kWh/(m²·år)**		**kWh/(m²·år)**
1a Romoppvarming	93,86	16,51	110,37	2,35	46,89
1b Ventilasjonsvarme	0,58	0,00	0,58	0,92	0,63
2 Varmtvann	25,06	3,72	28,78	2,79	10,30
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	4,43	0,00	4,43	1,00	4,43
4b Pumper	2,98	0,00	2,98	1,00	2,98
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**155,86**	**20,23**	**176,09**	**-**	**94,18**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	197 774	94,18
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**197 774**	**94,18**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**197 774**	**94**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	76 355	36,36
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	99 791	47,52
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	21 627	10,30
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**197 774**	**94,18**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**197 774**	**94,18**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	96,68	1,00	96,68
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**96,68**		**96,68**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	96,68 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Bispengsgaten 25

Nabolaget Skivebakken/Brattlien/Leitet - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	17 min 1.4 km
Danielsen Intensivgymnas	2 min
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nygaten Linje 5, 6, 11, 16E	3 min 0.2 km
Kaigaten Linje 1, 2	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 0.5 km
Bergen Flesland	21 min

BARNEHAGER

Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	2 min 0.2 km
Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	4 min 0.3 km
Eventus Nøstebukten barnehage	12 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Marken	4 min
Kiwi Allehelgensgate	5 min

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

VARER/TJENESTER

Xhibition	6 min
Ditt Apotek Vetrlidsalmenningen	5 min
Bergen Storsenter Vinmonopol	9 min

SPORT

Bergen katedralskole	2 min
Vikinghallen	12 min
Barry's Bergen	9 min
NEXT Bergen Sentrum	11 min

«God utsikt og nærhet til både by og fjell.»

— Sitat fra en lokalkjent

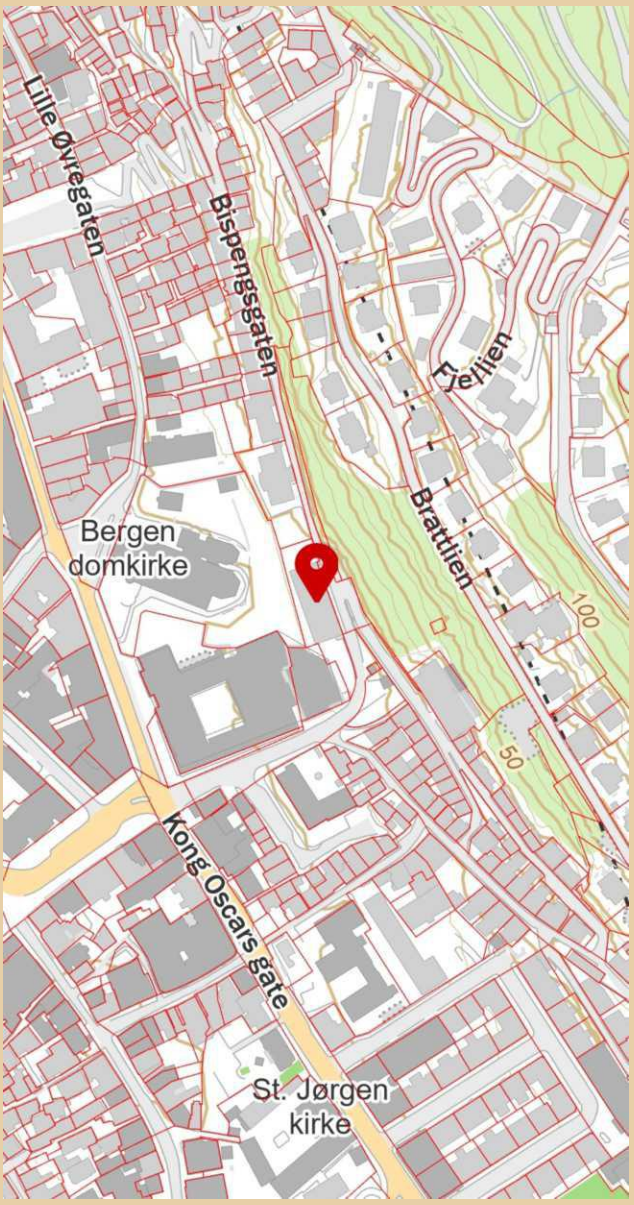
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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

FORSLAG TIL VEDTEKTER
FOR SAMEIET BISPENGSGÅRDEN

Vedtatt i sameiermøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16.juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Bispengsgården, og har gårdsnummer: 166 og bruksnummer: 113 i Bergen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato]

Sameiet består av 28 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den [dato].

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er tillat med husdyr i sameiet. Styret skal varsles før anskaffelse av husdyr og kan nekte dersom husdyr er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene inntil 30 år. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den i 30 år eller inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.3.4 Parkering

Det er fire parkeringsplasser. To av disse er gjesteparkering og to er HC.
Seksjonseiere som har nedsatt funksjonsevne har krav på tilrettelagt plass. Styret kan pålegge en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte biloppstillingsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en biloppstillingsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, apparater (for eksempel brannslukningsapparat), tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, gulvbelegg, varmekabler, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres midlertidige bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte

bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTE

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[1]

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

---

[1] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk om ikke annet er fastsatt i vedtektene.

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

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- 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 prosent 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.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 5 Flertallskrav for særlige bomiljøkrav

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7. STYRET

7. 1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.[2] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

---

[2]Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal være medlemmer av styret.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av

forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr.65.

BISPENGSGÅRDEN







INNHOLD

S. 6. - PROSJEKTET BISPENGSGÅRDEN

S. 7. - VELKOMMEN

S. 8-9. - DER MUNKENE VANDRET

S. 10-13. - HAGEN DIN

S. 14-17. - NABOLAGET

S. 18-19. - VELKOMMEN INN

S. 20-21. - INTERIØR

S. 22-23. - FELLESAREAL

S. 24-25. - ENTRE, STUE & SOVEROM

S. 26-27. - KJØKKEN

S. 28-29. - BADEROM

S. 30-35 - ETASJE FOR ETASJE

S. 36-47 - NØKKELINFORMAJON

S. 48-49 - HVEM OG HVA



PROSJEKTET BISPENGSGÅRDEN

Prosjekteier for Bispengsgården er Bispengsgården AS. Arkitektkontoret Eik AS v/Alice Eik har stått for hovedprosjektering arkitektur med Multiconsult som teknisk rådgiver. Erstad og Lekven driver prosjektet frem og OBAS Vest er totalentreprenør. Interiørprosjektet videreforedles av int.ark. MNIL Nina Michelsen. Visuell identitet er utarbeidet av grafisk designer Hege Jørgensen.

Bispengsgården vil fremstå med styrket identitet og nytt innhold - til daglig glede for dets bebeoere, men også naboer og alle som vandrer forbi!

BYANTIKVAREN I BERGEN SIER FØLGENDE OM BISPENGSGÅRDEN;

"Bygningen ble oppført i 1902 som arbeids-foreningens aldershjem, tegnet av daværende byarkitekt Th. Bjørnstad, i et historisk formspråk der nyrenessansen må sies å være inspirasjon."

Bygningen ligger med fasade mot Bispengsgaten og mot Domkirken. Eiendommen grenser til Domkirkens grønne arealer og har høy kulturmiljøverdi.

VELKOMMEN TIL HISTORISKE

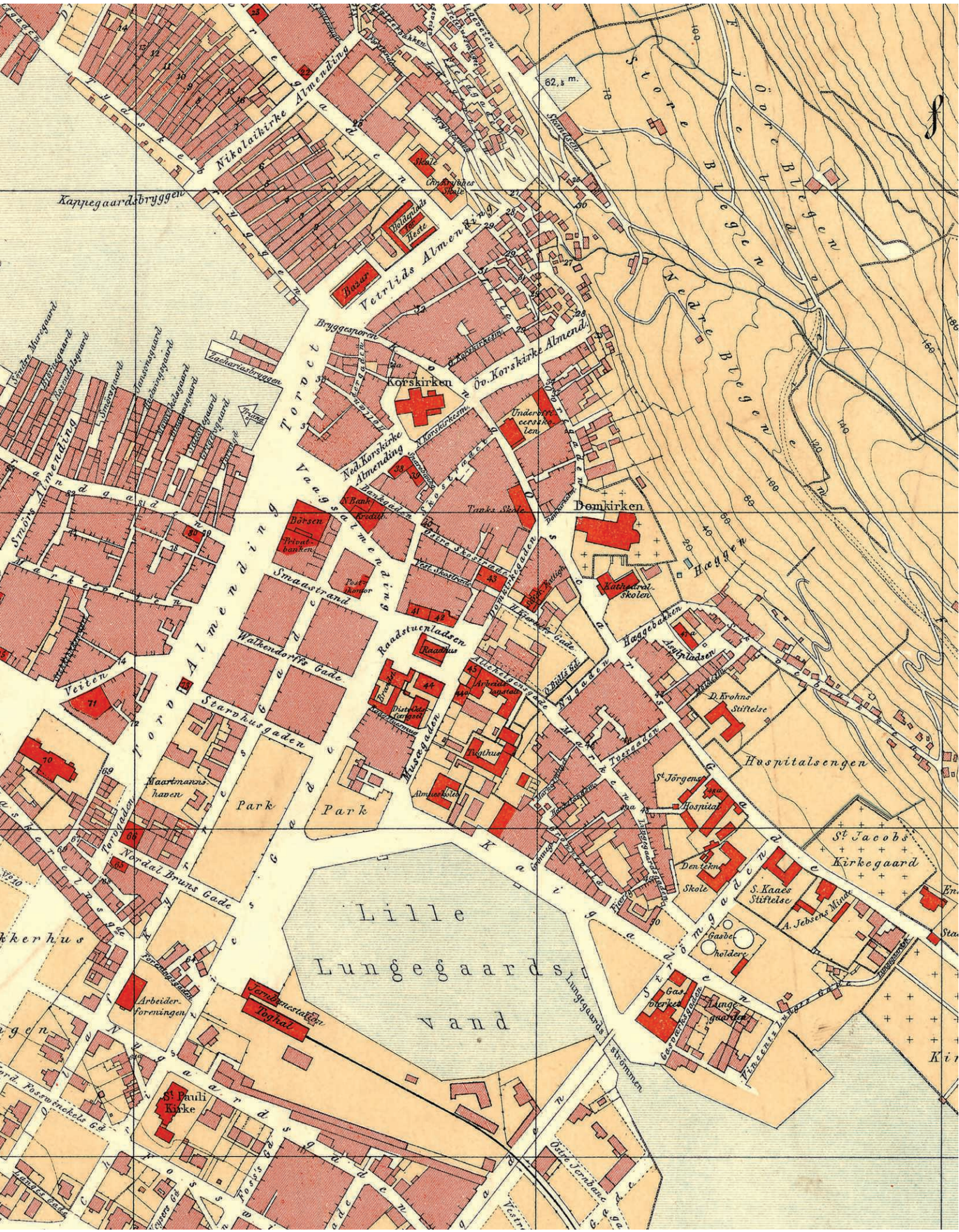
BISPENGSGÅRDEN

DITT NYE HJEM



I ny prakt skal den gamle Bispengsgården igjen skinne i bakken bak Domkirken og Katedralskolen. Her kjenner man det historiske suset, som den vakre murbygningen fra begynnelsen av 1900-tallet representerer.

Bispengsgården blir sentrumsleiligheter med karakter, omkranset av levende byhistorie og plassert i et historisk område godt beskrevet allerede fra middelalderen.


Lille
Lungegaards
vand
Park
Park
Domkirken
Korskirken
Nikolaikirke
Hospitalsengen
St Jacobs Kirkegaard
St Pauli Kirke
Raadstuenladsen
Raadhus
Børsen
Privatbanken
Bazar
Skole
Kathedral-skolen
Almues-skolen
Arbeider-foreningen
Arbeids-anstalt
Asylpladsen
D. Krohns Stiftelse
S. Kaaes Stiftelse
Hospital
Gasbeholdere
Gasværket
Almuegaarden
Toghus
Jernbanestation
Toghal
Strømmen
Kappegaardsbryggen
Zachariasbryggen
Bryggesporren
Vetrlids Almending
Smørs Almending
Torvet
Torv
Almending
Vaagsalmenning
Smaastrand
Walkendorffs Gade
Nordal Brunsgade
Havgen
Nedre Blegen
Øvre Blegen
Fjeldet
62,5 m.

OMRÅDETS HISTORIE

DER MUNKENE VANDRET & HEGGEN BLOMSTRET

Det vakre bygget i Bispengsgaten 25, er plassert i det som i tidligere tider het Heggebakken. I gaten og bakken opp mot Skansen og byfjellene gjenoppstår gården som et høyreist og flott praktbygg. Murgården har tidligere huset bl.a. aldershjem, fagskoler og næringsbygg. Etter totalrenovering vil 28 attraktive byleiligheter fordelt på 5 etasjer, skape ny beboelse og historie.

Bispengsgården skal få en solid fasaderenovering og gjennomgå en omfattende innvendig renovering. Byantikvaren har vært involvert i prosessen. Fargebruken på fasaden vil du finne igjen i interiørets farger. Her har det, inspirert av byggets estetikk vært et ønske og en plan om å skape helhet, flyt og ro.

De franske balkongene, rekkverk og portaler i smijern er nytilførte element i gammel stil. Hoveddører – de tre synlige inngangene, har med nedre hovedinngang en frisk grønn velkomst og de to biinngangsdører i bakken er malt i blått.
Fargene finner du selvfølgelig igjen som innslag på steingulv og i øvrige interiørelement i fellesareal. Vinduskarmer, listverk og dører er samstemt og gjennomgående i solide kvaliteter.
Lampetyper og belysning er i klassisk-moderne stil. Sammen med skiltingen i bygget fremstår disse som små interiørsmykker.



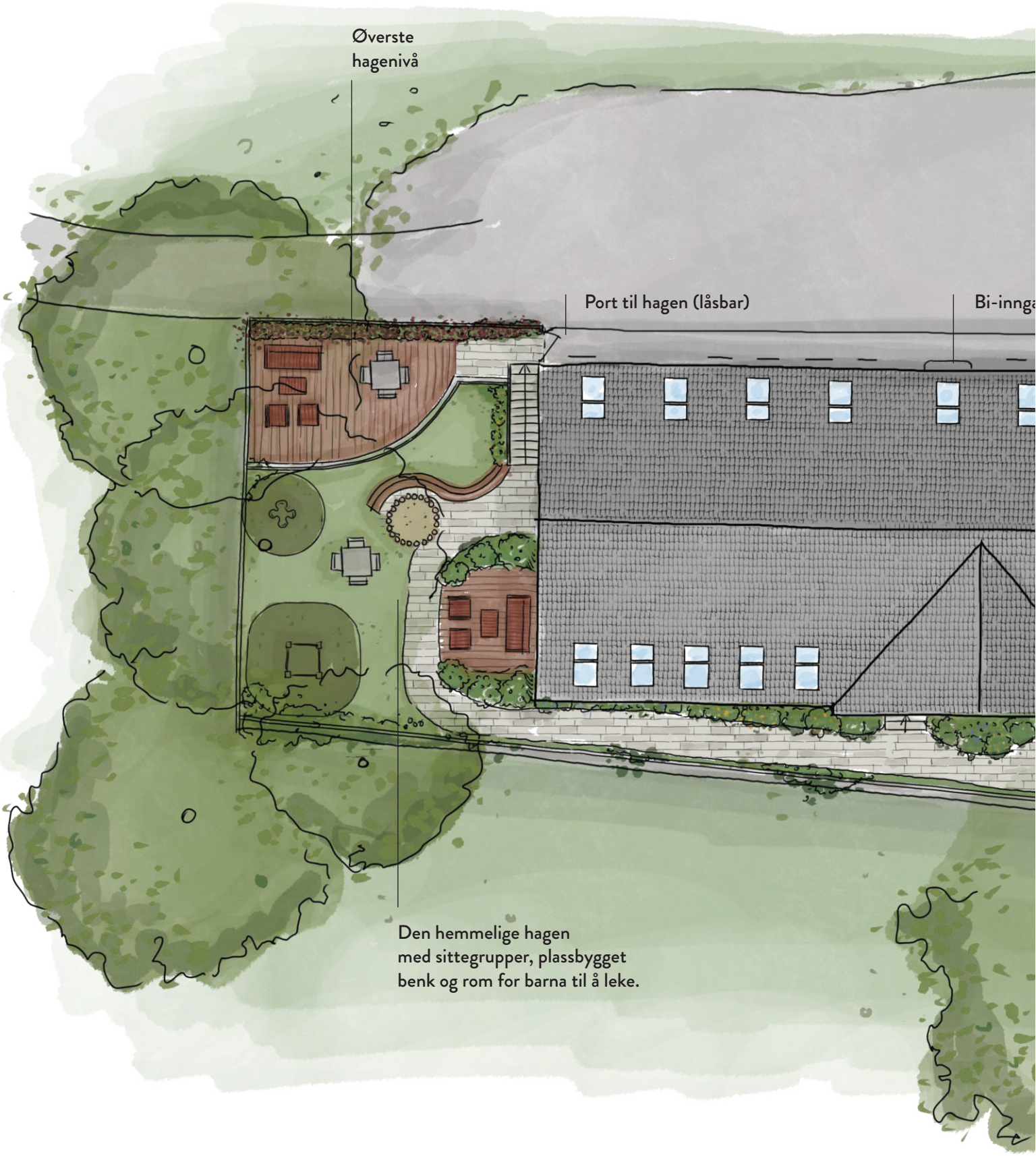
HAGEN DIN

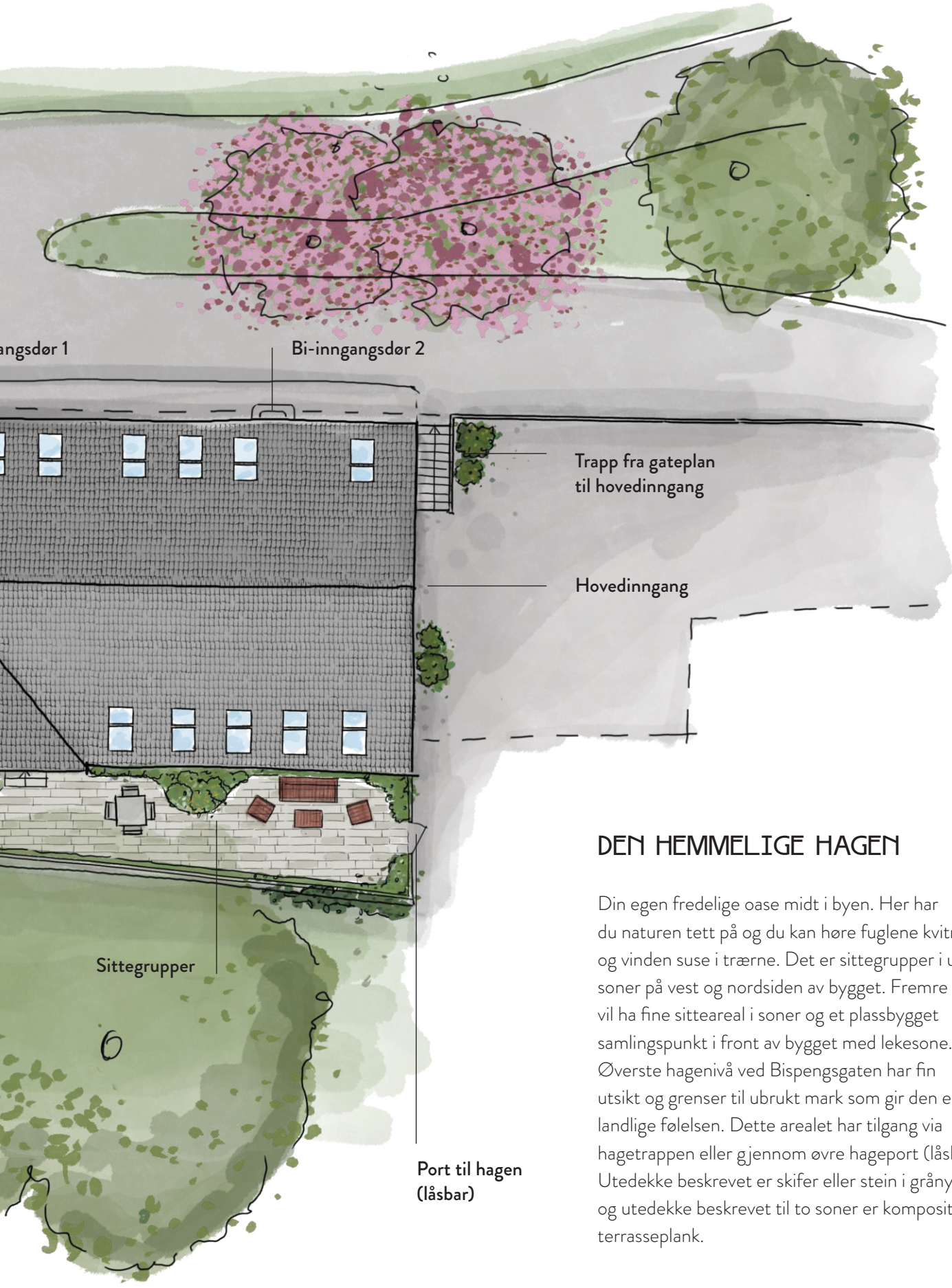
EN OASE

Det er som en hemmelig hage – en port ved hovedinngang mot sør og én i enden av bygget i bakken. Man finner en rolig plett foran bygget som grenser mot den ærverdige Domkirken og en godt skjermet sone på nordsiden av bygget.

Her ligger det til rette for å nyte alle fine årstider – men med våren og sommeren som høydepunktene for liv og blomstring i hagen for beboerne. Dette er virkelig en deilig lunge midt i sentrum!




Øverste
hagenivå
Port til hagen (låsbar)
Bi-innga
Den hemmelige hagen
med sittegrupper, plassbygget
benk og rom for barna til å leke.



DEN HEMMELIGE HAGEN

Din egen fredelige oase midt i byen. Her har du naturen tett på og du kan høre fuglene kvitre og vinden suse i trærne. Det er sittegrupper i ulike soner på vest og nordsiden av bygget. Fremre del vil ha fine sitteareal i soner og et plassbygget samlingspunkt i front av bygget med lekesone. Øverste hagenivå ved Bispengsgaten har fin utsikt og grenser til ubrukt mark som gir den ekstra landlige følelsen. Dette arealet har tilgang via hagetrappen eller gjennom øvre hageport (låsbar). Utedekke beskrevet er skifer eller stein i grånyanse og utedekke beskrevet til to soner er kompositt terrasseplank.

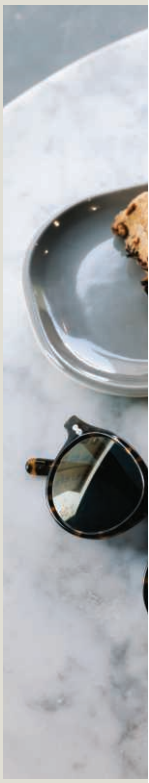


















NABOLAGET

BYEN RETT UTENFOR HAGEN

Rett utenfor leilighetsdøren er det kort vei til alt Bergen by
har å by på - fjell, kafé, gourmet, sjø & shoppingturer.
Alt er nært - og du har gangavstand til det hele!
Bybanen, busstasjonen, togstasjonen er i umiddelbar nærhet.






BISPENGSG
BRYGGEN
LILLE ØVREGATEN
BISPENGSGATEN
SKOSTREDET
VÅGSALLMENNINGEN
DOMKIRKEGATEN
STRANDKAIEN
STRANDGT.
NYGATEN
VALKENDORFSGT.
TORGALLMENNINGEN
OLAV KYRRES GT.
CHRISTIES GT.
BERGEN RÅDHUS
MARKEVEIEN
KAIGATEN
DNS
ENGEN
FESTPLASSEN
KODET



BYEN OG DEG

Bispengsgården har en unik plassering midt mellom alt du ønsker å ha rundt deg. Går du opp bakken bak bygget finner du veien raskt opp til både Skansen, Fjellveien og Fløyen.
Jernbanestasjonen, Torgalmenningen, Byparken med Lille Lungegårdsvann, Festplassen og Bergen Storsenter er kort vei unna -og for kulturstopp finner du Kode, Den Nasjonale Scene, Grieghallen, Kulturhuset, kinoer mm - alt i umiddelbar nærhet.
Ved Vågen er det et yrende restaurant og barliv, såvel som torghandel og severdighetene over alle i Bergen; Bryggen!
Du vil ha Nordnes sjøbad og de mange nye sauna'ene i byen i nærheten - kun en liten sykkeltur unna.


1.
ETG



VELKOMMEN INN

28 LEILIGHETER MIDT I SENTRUM

De 28 nye leilighetene er fra 35 til 85 m2
- fine «Compact Living» leiligheter i moderne klassisk stil.
Leilighetene er fordelt på 5 etasjer med 2-3 roms
planløsninger. Det vil være fin og samstemt materialbruk
i bygget med spennende og praktiske løsninger.
Det er lagt vekt på gode fellesareal i bygget og materialbruk,
farger, skilting og belysning har høy kvalitet
og skaper en deilig kontinental stemning.

"I Bispengsgården-prosjektet er det tenkt helhet,
sømløshet og varighet - med en litt leken, klassisk stil
som passer det historiske og vakre bygget."
Nina Michelsen int.ark. MNIL

INTERIØR

MATERIALBRUK & KVALITETER

Vi har generelt jobbet med en varm, klassisk palett – som er inviterende og med en rolig base. Det du sanser utvendig av materialer og farger har vi tatt med oss inn, på en ny måte. Materialkvaliteter er gode, varige og passer med boligens identitet og materialitet.

Dører og listverk følger i samme materiale og farge som vegger. Himling vil også falle inn under denne myke fargetonen. Dette skaper en fin lun og omsluttende atmosfære som vil være en god base for deg å sette ditt særpreg på.

Lamper levert i prosjektet vil være innenfor belysnings-krav. Stikkontakter og brytere er av typen Elko pluss i hvitt. Dette harmonerer med øvrige valg, men kan endres om ønskelig.

I prosjektet har vi beskrevet messing for metalldetaljer som blandebatteri, dørvridere etc. Varmen i metallet tilfører ekstra estetikk og passer byggets opprinnelse.






ELDRE
BERGENS-ARKITEKTUR
VIII



FELLESAREAL

PRAKTISKE ROM KAN OGSÅ SKINNE

Det vil kunne kjennes som om du bor på hotell
- her blir det enkelt og godt å leve.

PRODUKTER

Inngangen med den plantegrønne døren ønsker deg varmt velkommen inn.
Det er gjort enkelt for deg å bruke sykkel med parkering rett innenfor døren.
Søppelrom finner du i samme sone, med praktisk nærhet til hovedinngang.
Det er både heis og to trappeløp i bygget.

Gulv i inngangsplan i nedre del og inn fra bakkenivå vil være i en vakker terrazzo, som samler den generelle fargebruken i prosjektet. Gangsoner med lavtbyggende teppe «flyter» igjennom etasjene (ifra 2 etg. og oppover) og de klassiske glasskuppel-lampene finner du også her. Belysningen er tilpasset bruk og rom - med vekt på lampetyper som passer og løfter interiøret.

Flotte skilt i messing, i tråd med estetikken ellers i bygget, vil vise vei både inne og ute.



Teppe Rols
Produsent: Intag



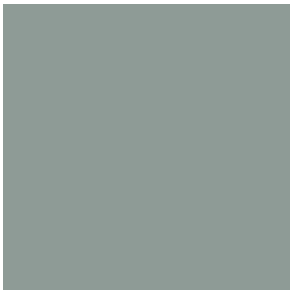
Terazzo fliser til gulv
Produsent: Herrljunga Terazzo



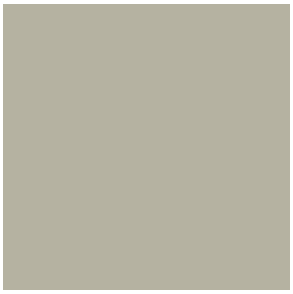
Pendel lampe i tak
Produsent: Wever & Ducre



Farge hoveddør



Farge bi-inngangsdør



Farge vegger og himling



ENTRÉ
STUE & SOVEROM

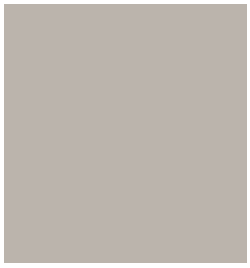
MYKE OVERGANGER

De gode kvalitetene fortsetter inn i leilighetene og det vil oppleves helhetlig og innbydende med mye godt naturlig lysinnfall, eikegulv og klassisk listverk.

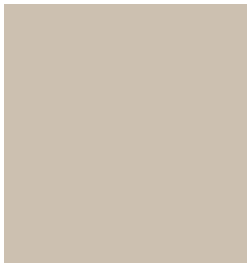
PRODUKTER

I fellesareal (2 etg til 5 etg) er gulv belagt med lavtbyggende teppe
i naturfarget valør - noe som skaper en visuell rolig overgang til tregulv i leilighetene.
Eikeplank har et tint av hvitpigment, som gjør at det fine tregulvet ikke gulner.
Det oppleves som et naturoljet gulv som passer leilighetenes stil og størrelser.
Vegger i leiligheten er malt med soothing beige og står fint til interiør
og materialer valgt ellers.
Dører, karmer og listverk i leiligheten er malt i tilsvarende farge og vil være
i gjennomgående klassisk stil som er avpasset hverandre og står i stil til arkitektur
og interiør.

På soverom kan du velge mellom duse klassiske farger (vises i produktoversikt)



Malingsfarge soverom 1

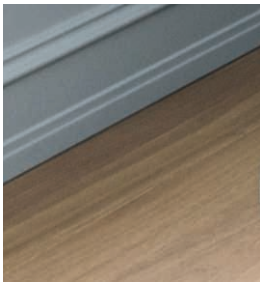


Malingsfarge soverom 2

Lampetype - eksempel
Produsent: Wever & Ducre



Eikegulv - enstavs
Produsent: Kährs



Listverk
Produsent: Vadset



Dører
Produsent: Swedoor



KJØKKEN

HER KAN DET KOKKELERES!

Om du er en ekte urbanist, som gjør det enkelt - eller er en gourmand som bruker timer på matlaging, vil kjøkkenet passe for dere begge. Designet er enkelt og vakkert
- og du kan leke deg frem til din fargekombo, om du vil!

PRODUKTER

Sigdals kjøkken Line, er en stilren kjøkkenmodell med et stort designregister og til prosjektet har vi valgt malt utførelse i fargen Korn som passer med veggfarge. De slette MDF-frontene kan males i alle Sigdals standardfarger, eller valgfri NCS-farge (mot pristillegg). Benkeplate er Delaware Stone (laminat) med svak terrazzo-look. Vaskekum, blandebatteri (Tapwell) er i messing og håndtak i klassisk stil som passer med alle andre metalldetaljer i leiligheten. Her er helheten ivaretatt - dette blir vakkert!

"Som man sier; kjøkkenet er husets hjerte! Hos Studio Sigdal Bergen ser vi frem til å hjelpe Bispengsgården-beboere med individuelle tilpasninger. Tilvalg er en spennende mulighet, og vi bidrar gjerne med vår kompetanse."

Yvonne Blydt Paulsen - salgssjef



Lampetype - eksempel
Produsent: Wever & Ducre



Benkeplate, Deleware stein laminat
Leveres av Sigdal



Kjøkken: modell Line, farge: korn
Produsent: Sigdal



Vaskekum i messing
Produsent: Tapwell



Håndtak: Retro messing
Leveres av Sigdal

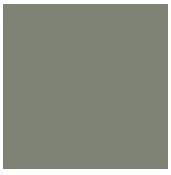


Blandebatteri i messing
Produsent: Tapwell



Frø

Frost



Furu



Ro



Mold



Strøm

Et lite utvalg av kjøkkenfrontfarger



BADEROM

EN DEILIG VÅTROMSSONE

Baderom i leilighetene er innbydende, med et klassisk moderne uttrykk. Overflatene vil være slette og enkle å renholde.

PRODUKTER

Baderomsgulvet er en mer finkornet terrazzo variant enn den som er beskrevet i fellesareal og på vegger vil det påføres lyst pussmateriale for våtrom. Uttrykk er lik finpusset mur (som bygg)og dette vil øke romopplevelse og er uten fuger og gjør renhold enkelt. Servantskapet kommer fra anerkjente Duravit (L-Cube) og er veggmontert, slik at man opprettholder god arealutnyttelse.
Farge på innredning er tilpasset det øvrige og speilskap er med integrert led-belysning. Toalett er fra samme produsent og er vegghengt med messing trykknapp, som alle metall-detaljer - blandebatteri, dusjgarnityr og håndvridere. Stilriktig og lekent. Taklamper fra Wever&Ducre er fra serien Dro, som passer i den klassisk-moderne estetikken.



Veggmontert servantskap - L-Cube
Produsent: Duravit



Servant batteri
i oksiderende messing
Produsent: Tapwell

Taklampe
Produsent: Wever & Ducré



Veggmontert toalett ME by Starck
Produsent: Duravit



Brioso Speilskap
Produsent: Duravit



Dusjgarnityr
i oksiderende messing
Produsent: Tapwell



Dusjhjørne med detaljer i messing
Produsent: ARC original



Mattslipte Terrazzo fliser
Produsent: Herrljunga



Socrete vegger
Produsent: Liquid floors

ETASJE FOR ETASJE

I de 5 etasjene i Bispengsgården finner du leiligheter fra 35 til 85 m2 - og kanskje finner du ditt fremtidige hjem her? Vi vil anbefale deg å bruke nettsiden for prosjektet, hvor du finner mer info - www.bispengsgården.no
Velkommen til bygget med den hemmelige hagen - midt i by'n!

1. ETASJE

Velkommen inn rett fra hagen - bare noen få skritt og du har din leilighet nærmest terskelfritt og godt tilgjengelig. Kanskje du er hageelsker, byfjellvandrer eller en urbanist som vil elske å ha sykkelen innen kort rekkevidde?

BRA: 410 M2
2 STK. 2 ROMS LEILIGHETER



2. ETASJE

Velkommen direkte inn i 2. etasje fra bakkenivå - her har du utsikt til hagen med frodig vegetasjon eller historiske Bispengsgaten.

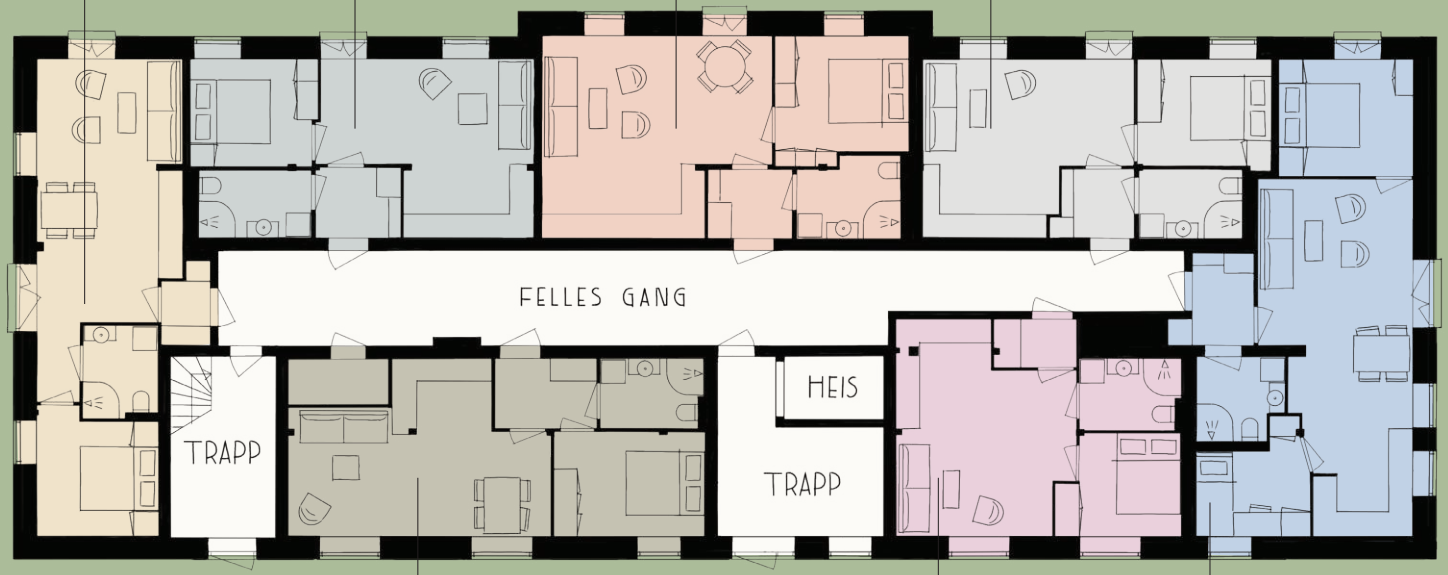
BRA: 435 M2
6 STK. 2 ROMS LEILIGHETER
1 STK. 3 ROMS LEILIGHETER

Leilighet: H0201
Størrelse: 42 m2
1 soverom

Leilighet: H0202
Størrelse: 38 m2
1 soverom

Leilighet: H0203
Størrelse: 46,5 m2
1 soverom

Leilighet: H0204
Størrelse: 39 m2
1 soverom



Leilighet: H0207
Størrelse: 43 m2
1 soverom

Leilighet: H0206
Størrelse: 36 m2
1 soverom

Leilighet: H0205
Størrelse: 56 m2
2 soverom

3. ETASJE

Velkommen til etasjen midt imellom og i senter, med god tilgjengelighet og utsikt - med samme planløsning som i 2. og 4. etasje. Luftig og fint!

BRA: 435 M2
6 STK. 2 ROMS LEILIGHETER
1 STK. 3 ROMS LEILIGHET

Leilighet: H0301
Størrelse: 45 m2
1 soverom

Leilighet: H0302
Størrelse: 38,5 m2
1 soverom

Leilighet: H0303
Størrelse: 49,5 m2
1 soverom

Leilighet: H0304
Størrelse: 39 m2
1 soverom



Leilighet: H0307
Størrelse: 44,7 m2
1 soverom

Leilighet: H0306
Størrelse: 37 m2
1 soverom

Leilighet: H0305
Størrelse: 59,5 m2
2 soverom

4. ETASJE

4. etasje er planløst som 2. og 3. etasje, men her får du enda mer følelsen av luft og utsyn. De høye klassiske vinduene gir mye naturlig lysinnfall og du kan nyte utsikten av Bergen by i ulike retninger.

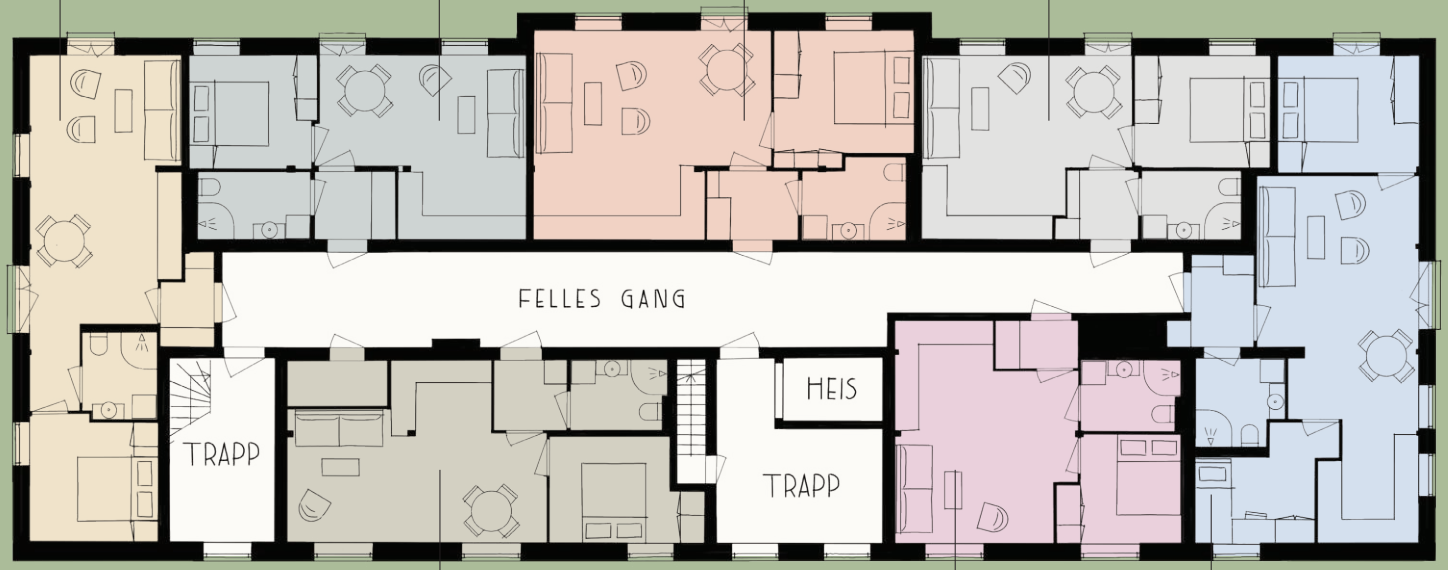
BRA: 435 M2
6 STK. 2 ROMS LEILIGHETER
1 STK. 3 ROMS LEILIGHET

Leilighet: H0401
Størrelse: 45 m2
1 soverom

Leilighet: H0402
Størrelse: 39 m2
1 soverom

Leilighet: H0403
Størrelse: 50 m2
1 soverom

Leilighet: H0404
Størrelse: 39 m2
1 soverom



Leilighet: H0407
Størrelse: 42 m2
1 soverom

Leilighet: H0406
Størrelse: 37 m2
1 soverom

Leilighet: H0405
Størrelse: 60 m2
2 soverom

5. ETASJE

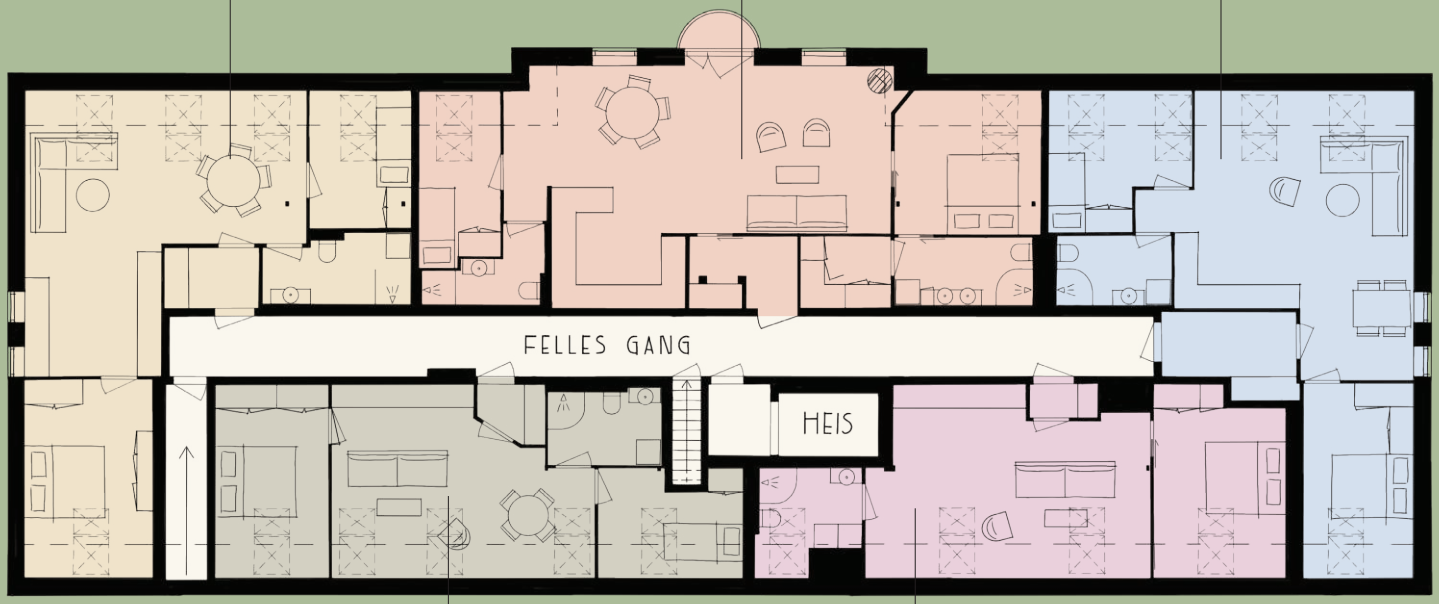
Velkommen til etasjen hvor hotellfølelsen kommer helt til sin rett
- noe større leiligheter og utsikten er en drøm!
Planløsninger og areal i 5. etg. gir mer m2 og her kan du føle på eksklusivitet.
Den største leiligheten inneholder både balkong, peis og chevrongulv.
Gode takvindu vil gi godt naturlig lysinnfall og gjøre rommene spennende.
Utsikten er flott om det er mot hagen, kirken, marken eller den sjarmerende bebyggelsen mot asylplass.

BRA: 385 M2
4STK. 3 ROMS LEILIGHETER
1 STK. 2 ROMS LEILIGHET

Leilighet: H0501
Størrelse: 63 m2
2 soverom

Leilighet: H0502
Størrelse: 82 m2
2 soverom

Leilighet: H0503
Størrelse: 65 m2
2 soverom



Leilighet: H0505
Størrelse: 48 m2
2 soverom

Leilighet: H0504
Størrelse: 45 m2
1 soverom

NØKKELINFORMASJON

HOVEDOPPDRAGSNUMMER 81225034

Vi har gleden av å presentere en unik mulighet i Bispensgården! Her skal en klassisk bygård transformeres til moderne leiligheter med lekre kvaliteter og privat hage.





ANSVARLIG MEGLER
Tina Elise Beisland
mob.: 99 44 05 88
E-post: tina.beisland@emvest.no

MEGLER
Jan Kristoffer Sletteland
Tlf. mob.: 48 60 23 22
E-post: jan.sletteland@emvest.no

SELGER OG HJEMMELSHAVER
Hjemmelshaver er Bispengsgården AS org.nr.: 997 858 530

EIENDOMMENS ADRESSE
Bispengsgaten 25. Endelig adresse kan bli endret. Bergen Kommune fatter endelig adressevedtak på et senere tidspunkt.

PROSJEKTET
Velkommen til Bispengsgården - et unikt boligprosjekt med meget sentral beliggenhet i Bergen sentrum og privat hage, som opparbeides som en fredelig oase midt i by'n. Tiltrekkes du av klassiske bygårdsleiligheter, men ønsker samtidig en ny og moderne leilighet du kan sette ditt preg på? Da er dette prosjektet for deg!

Vi i Eiendomsmegler Vest har gleden av å kunne presentere 28 nye leiligheter fra 35 til 85 kvm. Bygget vil bestå av 2-3-roms leiligheter, fordelt på 5 etasjer. Planløsningene er nøye gjennomtenkte og effektive for den som ønsker det urbane liv i sentrum.

I Bispengsgården kan du oppfylle drømmen om å flytte inn i en helt ny leilighet med moderne kvaliteter og høy standard, hvor det er lagt opp til gode og varige materialvalg. Det kan spesielt nevnes at leilighetene får tilgang til den «skjulte hagen», som blir en flott opparbeidet hage for beboerne i sameiet.

BELIGGENHET
Dette nabolaget passer for mange - både unge, enslige eller godt voksne.

Beboere - eller dine naboer rundt Bispengsgården er i hovedvekt unge voksne og voksne.
Selv om du bor sentralt - og midt i smørøyet, oppleves adressen som «landlig» pga hage, omgivelser og nærheten til de vakre og mange byfjellene med skog, mark og vidde.
Du har et godt, trygt og fint nabolag her.

Bergen er en stolt universitet- og studentby - og diverse skoler og utdanningstilbud er innen kort rekkevidde, som også barnehager. En finnes bare et steinkast unna.

Er du glad i å trene er det treningssentre, fjell, sjø og badefasiliteter bare 10-15 minutter unna. Apotek, matbutikker og shopping er alt i nærheten og innenfor 5-10 minutter.

By og fjell - og alt du trenger rundt deg
Bil er ikke nødvendig - du har Bybanen, buss, tog innenfor 5-10 minutter og Flesland kommer du deg på 25 minutter.

Om du har bil er parkeringshus ca 8-10 minutter fra Bispengsgården.

ADKOMST
Direkte adkomst fra Heggebakken.

TOMTEFORHOLD
Bispengsgården oppføres på gnr.: 166, bnr.: 113 i Bergen kommune.
Eiendommen og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Det samlede tomteareal for området er av kommunen oppgitt til ca 775 kvm. Tomten er eiet og felles for sameie. Leilighetene vil bli opprettet som egne matrikler ved seksjonering.

EIERFORHOLD
Selveier.

BESKRIVELSE OG SALGSINFORMASJON
Leveransebeskrivelse og romskjema redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen.

AREALBEREGNING
De oppgitte arealene i prislisten og på tegninger er BRA og P-rom og er ihht. bestemmelsene i NS3940:2012. På plantegningene er det angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger før detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Arealene er ikke kontrollert av megler.

INNHOLD OG STANDARD
Leilighetene leveres nøkkelferdig med gode kvaliteter.

Se for øvrig leveransebeskrivelse og romskjema for utdypende beskrivelse av kvaliteter. Ved eventuelle avvik er det leveransebeskrivelsen og romskjema som gjelder.

BYGGEMÅTE
Byggemåte som er lagt til grunn er ikke endelig da detaljprosjekteringen ikke er startet.

Yttervegger over terreng i plan 1:
• Tre av fire yttervegger i plan 1 ligger over terreng. Disse ytterveggene består av omtrent 800 mm oppmurte natursteinsmurer, som antas å være gjennomgående. Natursteinsmurene bærer overliggende murverk av Bergenshulmur.
• For å oppgradere veggene vil det på utsiden påføres et sjikt av 40 mm isolerende kalkmørtel med aerogel. På innsiden vil det påføres 30 mm isolerende kalkmørtel med aerogel. På innvendig side av sluttpussen skal det bare oppføres platekledde, uisolerte påfôringsvegger med stålstendere. Her vil det kunne føres diverse elektrisk kabling m.m.
• Prosjektkrav til U-verdi for yttervegger over terreng i plan 1 er satt til 0,34 W/m2 K.

Yttervegger over terreng i plan 2-5:
• Eksisterende konstruksjon som beholdes: Over grunnmuren av naturstein har Bispengsgården yttervegger av 2 ¼-steins Bergenshulmur i tilknytning til plan 2 og yttervegger av 1 ½-steins Bergenshulmur i tilknytning til plan 3-5. Ytterveggene måler omtrent 560 mm i plan 2 og omtrent 390 mm i plan 3-5, inkludert mørtel- og utvendig pusslag. Bergenshulmur innebærer at murverket er murt opp med pipeforband, dvs. med vertikale kanaler. En av fordelene med denne type murverk er at uttørking skjer hurtigere enn ved bruk av massivmur, noe som er spesielt gunstig for steder med mye slagregn som Bergen.
• På innvendig side av ytterveggene skal det oppføres platekledde, uisolerte påforingsvegger med stålstendere. Uten dampsperresjikt. I den uisolerte påforingen vil det kunne føres diverse elektrisk kabling m.m.
• Prosjektkrav til U-verdi for yttervegger over terreng i plan 2-5 er satt til 1,2 W/m2 K.

Yttertak:
• Eksisterende taktekning i form av betongtakstein, steinlekter, sløyfer, asfaltpapp fjernes ned til eksisterende undertak. Deretter vil taket bygges opp med separat undertak og vindsperre, dvs. med to luftesjikt, og ny glasert takstein. På varm side isoleres takkonstruksjonen med 225mm varmeisolasjon av glassull, dampsperre og gipset himling.
• Prosjektkrav til U-verdi for yttertak er satt til 0,18 W/m2 K for skrå tak.

Vinduer, glassfelt og ytterdører:
• Samtlige av de eksisterende vinduer, glassfelt og ytterdører skal skiftes ut.
• Prosjektkrav til gjennomsnittlig U-verdi for vinduer, glassfelt og ytterdører er satt til 0,80 W/m2 K.
• For samtlige vinduer i fasadene benyttes det karm og ramme av tre, samt utenpåliggende luftet sol- og regnskjerm av aluminium.

Gulv på grunn:
• Prosjektkrav til gjennomsnittlig U-verdi for gulv er satt til 0,14 W/m2 K.
• Eksisterende gulv i plan 1 skal stedvis pigges opp for å utbedre bunnledninger, legge nye rør og lignende.
• Nytt gulv re-etableres med drenerende masser dersom det er plass til det, 50 mm XPS-isolasjon, radonmembran i bruksgruppe B, 50 mm XPS/EPS-isolasjon, beskyttelsesplast, samt påstøp av betong. Påstøpen skal utføres med vannbåren gulvvarme. Gulv på grunn sluttføres med belegg/overflate iht romskjema.

Bygningsdeler mot terreng tilhørende oppvarmet areal:
• Én av fire yttervegger i plan 1 ligger under terreng. Denne ytterveggen består av omtrent 800 mm oppmurt naturstein, som antas å være gjennomgående, og bærer overliggende murverk av Bergenshulmur. Ytterveggen vender mot nordøst, dvs. mot Bispengsgaten, og mot en utvendig kulvert. Deler av ytterveggen er imidlertid trolig tilbakefylt med stedlige masser.
• Prosjektkrav til U-verdi for yttervegg under terreng er satt til 0,19 W/m2 K.
• Ytterveggen graves fri, for deretter å etablere ny isolasjon med knasteplate, fiberduk, drenerende masser og drensledning. Fortau reetableres inn mot yttervegg med korrekt fall for avledning av overflatevann.

Etasjeskillere:
• Eksisterende etasjeskiller oppgraderes i sin helhet gjennom å rive bort alt bortsett fra selve bjelkelaget. Deretter skal det fullisoleres mellom bjelkene i overkant av stubbeloftet. Deretter monteres nye gulvbord, trinnlydsplate, egnet platelag, trykkfordelende plate og ønsket gulvbelegg iht romskjema/tilvalg. Trinnlydsplaten utføres med plass til vannbåren varme, noe som vil være gunstig mtp byggehøyder.
• Fra undersiden kan utbedringen utføres med bruk av ny himling i lydbøyler med lekt under eksisterende bjelkelag. Løsningen medfører at alle lag i himlingen fjernes helt inn til eksisterende bjelkelag/stubbeloft. Deretter monteres ny himling i lydbøyler og tilhørende lekt som er innfestet i

underkant av bjelkene. I overkant av ny himling skal det isoleres med glassull i sjiktet opp mot underkant av bjelkene.
• Dette avklares nærmere av rådgiverne i detaljprosjekteringen. Endelig løsning av etasjeskillerne som helhet må samkjøres nærmere med de forskjellige rådgiverne (RIA, RIB og RIBr) i senere faser av prosjektet

Generelle krav om lyd og vibrasjoner:
• Lydforholdene skal tilfredsstille TEK17. Krav er gitt i Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning, herunder kapittel 13 Inneklima og helse §13,6. Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt til rekreasjon og lek. Krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk.

Se leveransebeskrivelse og romskjema for ytterligere beskrivelse av leveransen.

REGULERINGSFORHOLD
Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel med PlanID: 652700000. Det foreligger godkjent rammetillatelse fra Bergen kommune.

Detaljreguleringsplan kan fås ved henvendelse megler, eller på Bergen kommunes hjemmeside.

VEI, VANN OG AVLØP
Private anlegg frem til offentlig tilknytning.
Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av den private delen av vei, vann og avløp, frem til offentlig tilknytning.

PENGEHEFTELSER
Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

TINGLYSTE BESTEMMELSER / HEFTELSER
Boligene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

4601/166/113:
06.05.1892 - Dokumentnr: 900311
- Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1201 Gnr:166 Bnr:113 Snr:1 m.fl.

07.07.1908 - Dokumentnr: 910344
- Bestemmelse om gjerde
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1201 Gnr:166 Bnr:113 Snr:1 m.fl.

03.04.1998 - Dokumentnr: 8758
- Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: TELENOR AS
Best.om eksisterende telekabler i grunnen, vedlikehold m.v.
Overført fra: Knr:1201 Gnr:166 Bnr:113 Snr:1 m.fl.

18.03.2022 - Dokumentnr: 307237
- Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:166 Bnr:112

Heftelser som ikke skal følge handelen vil bli besørget slettet av selger før overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere bestemmelser for gjennomføringen av prosjektet.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

Boligene selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

ADGANG TIL UTLEIE
Boligene er selveierleiligheter og kan fritt leies ut, med den begrensning som fremgår av forbud mot korttidsutleie i eierseksjonsloven § 24, siste ledd.

KONSESJON
Kjøpet krever ikke konsesjon.

LIGNINGSVERDI
Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.
For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.
Se http://www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

OPPVARMING
Det blir vannbåren varme i gulv i alle leilighetene. Radiatorer i fellesrom som korridorer, trapperom evt. Forsyning fra fjernvarme eller felles varmesentral/varmekjel.

ENERGIMERKING
Energimerking av boligen skal utføres av selger og vil foreligge før innflytting/overlevering. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energi effektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest).
Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

PARKERING
Det er fire parkeringsplasser. To av disse er HC og to er gjesteparkeringer. Ellers soneparkering i området.

SPORTSBODER
Samtlige leiligheter har en stk. sportsbod plassert i byggets underetasje. Selger vil tildele sportsbodene i forkant av overtakelse.

SAMEIET /FELLESUTGIFTER / OPPSTARTSKAPITAL
Tomten og bygningsmassen vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet vil bli regulert av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Utkast til vedtekter følger vedlagt som en del av prospektet.

Fellesutgiftene er estimert til ca. kr 27,- pr. m2 pr. mnd. det første driftsåret. Utkast til budsjett for første driftsår vil utarbeides av forretningsfører.
Fellesutgiftene skal dekke felles strøm og forsikring, trappevask, renhold av fellesarealer og utearealer, tv og internett.

Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene er:
• Øvrig strømforbruk.
• Kommunale gebyrer og avgifter, herunder eiendomsskatt.
Disse er ikke beregnet for den enkelte boenhet, men vil bli beregnet av kommunen etter ferdigstillelse.

USOLGTE ENHETER
Utbygger er ansvarlig for fellesutgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter fastsettes når boligene er ferdig bygget.

VEDTEKTER
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet. Vedtektene vil bli vedtatt i og med seksjoneringsvedtaket. Det tas forbehold om endring av vedtektene frem til seksjoneringstidspunktet.

FORSIKRING
Utbygger forsikrer eiendommen i byggeperioden.

Fra overtagelsen vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av eierseksjonssameiet.

Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av evt. særskilte påkostninger.

VISNING
Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplassen uten etter avtale med megler/utbygger.

KJØPSBETINGELSER PRISER
Leilighetene selges til faste priser. Se prisliste.

Alle bud og budrelatert kommunikasjon/budforhøyelser etc. med megler skal foregå skriftlig og med en tilstrekkelig lang akseptfrist. Budet bør uansett ikke ha en akseptfrist som er kortere enn 30 minutter fra budet inngis.
Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel kunne gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Det første budet skal inngis på Eiendomsmegler Vest Nybygg sitt kjøpetilbud påført din signatur.

Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller mail.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler, per epost eller per SMS. Epostadressen og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i salgsoppgaven.

Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.

Du har selv risikoen for at ditt bud kommer frem til megler. Megler vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om budet er mottatt.

Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megler, som så videre formidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE
Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

OVERDRAGELSE/RESALG/TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom utbygger gir sitt samtykke. Utbygger kan også stille andre vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 100.000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova. Ved avbestilling kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter § 53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må betales i sin helhet. Ved avbestilling før oppheving av forbehold er avbestillingsgebyret satt til kr. 150.000,-

TILVALG/ ENDRINGER

Det er utarbeidet en tilvalgsmeny hvor valgmulighetene og priser fremkommer. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes mulighet for endringer ut over tilvalgsmenyen. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer leilighetens kjøpesum med mer enn 15 %. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeider dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises for øvrig til bufl. § 9. Tilleggsarbeider/-leveranser betales sammen med sluttoppgjøret. Det vil bli satt en frist for tilvalg. Denne fristen vil bli informert om under prosjektgjennomføring. Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne seg en tilleggskjøpesum/et prispåslag som følge av tilvalgsarbeider og/eller endringer og økte garantikostnader.

PRISER OG OMKOSTNINGER

Se prisliste.

BETALINGSBETINGELSER

Ved kontraktsinngåelse skal 10% av kjøpesum være innbetalt til meglers klientkonto som forskudd. Dette beløpet skal være fri egenkapital/ubundne midler. Første del av kjøpesummen innbetales når selger har frafalt sine forbehold.

Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling ved overtagelse. Kjøper er ikke forpliktet til å innbetale noen del av kjøpesummen før utbygger har stilt garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslovas §12.

Dersom kjøper er profesjonell, innbetales et forskudd på 20% av kjøpesummen ved kontrakt.
Resterende innbetales ved overtakelse. Avtalen reguleres da etter bestemmelsene i Avhendingslova.

SALGSBETINGELSER

Boligene selges etter bustadoppføringslovas bestemmelser. Utbygger stiller garanti straks etter åpning av byggelån, minimumsalg er oppnådd og igangsettingstillatelse foreligger, jfr. buofl. § 12. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadsoppføringslovas § 47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslovas § 47 eller skjøtet til kjøper er tinglyst. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

FINANSIERINGSBEKREFTELSE

Kjøpere er pliktig til å sende inn finansieringsbekreftelse til megler.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte en standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpetilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning.

Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslovas anvendelsesområde. For slike kjøpere vil særskilte betingelser gjelde, blant annet vil det ikke være krav til at selger stiller garantier og kjøper kan ikke avbestille. Kontakt megler for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Avhendingslova, som benyttes ved salg til ikke -forbrukere.

FERDIGSTILLELSE

Forventet ferdigstillelse er 1. kvartal 2026. Det er beregnet 15 måneder byggetid.
Senest ved oppstart av byggearbeidene skal selger varsle kjøper om et nærmere intervall for når boligen vil bli ferdigstilt. Dette intervallet skal være på maks 3 måneder ("Overtakelsesperioden").
Senest 3 måneder før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper en skriftlig melding om den eksakte overtakelsesdato ("Endelig Overtakelsesdato") som skal være innenfor Overtakelsesperioden. Den Endelige Overtakelsesdato er bindende og dagmulktsutløsende.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrengjort stand. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Ved kjøp av eierseksjon gjennomføres ferdigbefaring av fellesarealer med sameiets styre. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, for eksempel der fellesarealene ikke er ferdigstilt, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar, da det ikke vil være tillatt å ta leiligheten i bruk.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, bortsett fra hvitevarer, se forøvrig leveransebeskrivelse. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Inventar som er merket med stiplete linjer medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosj-

ektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet da prosjektet ikke er detaljprosjektert, og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgs_ prospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme.
Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført og overtagelsesforretning av disse ikke er avholdt, vil et forholdsmessig beløp pr. bolig/seksjon holdes tilbake på meglers konto frem til overtagelsesforretning av utomhus er gjennomført. Overtagelsen av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtagelse av seksjonene. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

SELGERS FORBEHOLD

Selger er ikke bundet dersom ikke boliger tilsvarende 70% av salgsverdi i prosjektet er solgt, nødvendige offentlige godkjenninger og tillatelser for igangsetting av byggearbeidene er gitt samt at godkjenning fra styrende organer foreligger. Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 15.03.2025 har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få eventuelle innbetalte beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVSinstallasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.
Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduseres

boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endringer av avtalt kjøpesum. Er det motstrid mellom prospekttegninger og beskrivelse, gjelder beskrivelse foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Eierseksjonssameiet er ennå ikke opprettet. Seksjonsnummer og seksjonens nøyaktige eierbrøk vil tildeles/bestemmes senere. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør (inkl. tilvalg og omk.) er innbetalt meglers klientkonto. Kjøper samtykker til at utbetaling av sluttoppgjøret til selger kan skje når det er stilt garanti etter Buofl. §47.

Dersom kjøper unnlater å møte til befaring og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene, herunder signere protokollen. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligen. Alle boliger bør derfor ventileres godt det første året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig.

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse.

Ved motstrid mellom leveransebeskrivelse og tegninger gjelder leveransebeskrivelsen.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova, til andre kjøpergrupper gjennomføres salget etter bestemmelsene i Avhendingslova.

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

EIENDOMSMEGLER VEST

Prosjektet selges av Eiendomsmegler Vest Nybygg, avd. Bergen. Vi har i dag salgskontorer i Hordaland, Rogaland og Sogn og Fjordane.

Vi legger stor vekt på høy faglig standard hos alle våre medarbeidere, og satser på høy kompetanse og faglig utdannete meglere. Gjennom vårt kontornett på Vestlandet har vi en sterk lokal forankring og meglere som kjenner boligmarkedet der du bor. Høy faglig kompetanse og lokal kunnskap gjør oss profesjonelle og gir oss nødvendig erfaring og kunnskap om markedet, lovgivning og boligrådgivning.

Planlegger du å kjøpe ny bolig i et boligprosjekt? Start med gratis meglertakst - så vet du hva boligen din er verdt. Da får du en profesjonell vurdering av boligens verdi i dagens marked basert på meglere kunnskap om prisen på eiendommen og beliggenhet. Med vår erfaring og lokalkunnskap har våre

meglere tilgang til solid dokumentasjon på prisutvikling i ditt nærområde.

Besøksadresse:
Jonsvollsgaten 2
5011 Bergen

VEDERLAG TIL MEGLER
Selger betaler vederlaget til megler som utgjør kr. 51.250,- inkl. mva. pr. solgte enhet.

SALGSVILKÅR
Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:
1) Salgstegning
2) leveransebeskrivelse
3) Prisliste
4) Reguleringsplan med bestemmelser

Ved avvik, gjelder dokumentene i den rekkefølgen som er nevnt over.

Dokumentet er sist revidert: 04.09.2024.
Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.


BISPENGSGÅRDEN
25
25



BISPENGSGÅRDEN PROSJEKTET
HVEM & HVA

Vi har i prospektet brukt foto og grunnlag
med tillatelse fra; New Works
Intag as/Morris&co

For mer informasjon eller avtale
om kjøkken og garderobeløsninger;
Studio Sigdal Bergen
tlf: 55 30 71 30
mail: post@studiosigdal-bergen.no
adr: Nordåsdalen 27, 5235 Rådal

Illustrasjoner for områdekart og hage
er tegnet av Arin Aurora Menes.
3D rendering har Northern Visual utført.
Nabolagsfoto er tatt av Terje Arntsen.
Ide & designkonsept for prospekt:
Hege Jørgensen & Nina Michelsen i samarbeid
med Bispengsgården AS.

I Bispengsgården prospektet er det vist løsninger
og produkter som er beskrevet spesifikt for prosjektet.
Noe er retningsgivende og tilpasning må beregnes
og vil opplyses interessenter om, når det er avklart.
F.eks. tapet vist leveres ikke som standard, men kan
taes med som oppgradering/tillegg om ønsket.

MINE NOTATER



Når du har spørsmål om visning, valg av leilighetstype, tidshorisont eller annet - ta kontakt med Eiendomsmegler Vest Nybygg;

Jan Kristoffer Sletteland
Salgsansvarlig/Eiendomsmegler
mail: jan.sletteland@emvest.no
m. 486 02 322

Tina Elise Beisland
Regiondirektør/Eiendomsmegler
mail: tina.beisland@emvest.no
m. 994 40 588

EiendomsmeglerVest

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Eik AS
Bryggen 31
5003 BERGEN
Alice Eik

Vår referanse: BYGG-2022/15991-61
Saksbehandler: Henriette Bakke Nielsen
Dato: 12.06.2026

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom	:	Gnr 166 Bnr 113
Adresse	:	Bispengsgaten 25
Tiltakshaver	:	BISPENGSGÅRDEN AS
Tiltaket	:	bruksendring, ombygging og fasadeendring

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for 'Bruksendring, ombygging og fasadeendring av tidligere kontorbygg til nye boliger med nytt utomhusanlegg' mottatt 27.05.26 med tilleggsopplysninger datert 08.06.26 og tillatelse datert 05.06.2019 og tillatelse til endring datert 01.06.23, 10.02.26 og 11.06.26.

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for 'Bruksendring, ombygging og fasadeendring av tidligere kontorbygg til nye boliger med nytt utomhusanlegg', jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 14.08.26, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er dokumentert oppfylt i tidligere vedtak.

Gjenstående vilkår om tilknytnings avtale (bossug) med BIR er falt bort da BIR bekrefter at «Det behøves ikke tilknytningsavtale, BIR Infrastruktur bekrefter at tilknytningsavtalen utgår.» i mail datert 30.04.26. Ref. dok.nr. BYGG-2022/15991-55.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå i tilleggsopplysninger innsendt 08.06.26.

Ansvarlig søker har oppgitt at tiltaket skal ferdigstilles innen 14.08.26.

Den midlertidige brukstillatelsen opphører ikke etter denne datoen, men kommunen kan gi dere pålegg om ferdigstillelse av tiltaket.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Henriette Nielsen
Saksbehandler

Kassem Ali Al-Sheikh
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
BISPENGSGÅRDEN AS Sandviksbodene 1E 5035 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/113/0/0
Utlistet 08. juli 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261090763	Grunneiendom	0	Ja	998,4 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
6900000	30	BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR VÅGSBUNNEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.09.1993	190710220	2,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6900000	399 - Annet trafikkområde	2,3 %
6900000	160 - Offentlig bebyggelse	< 0,1 % (0,1 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6900000	660 - Bevaringsområder	2,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_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 Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	99,2 %
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	1,1 %

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
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	0,8 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	0,8 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
61740000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 808, CAPPES VEI 30	3	200403558
70960000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 734, SKIVEBAKKEN	10	202220671
11670000	30	BERGENHUS. MOLLESMAUET, REGULERINGSENDRING	4	-
15590000	21	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3	202004102
70180000	35	Bergenhus. Gnr. 166, Bnr. 535 mfl., Kong Oscars gate	3	202220614
66530000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 571 MFL., SKOSTREDET	2	202223237
-	35	Hans Tanks og hustru (ikke tildelt plan-ID eller plannavn)	5	202220710

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/732	139754018-2	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	16.06.2026	202418110
166/792	139300734-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	30.01.2026	202517177
166/752	139300408-1	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	23.09.2009	200909804
166/808	300534721	-	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	29.11.2018	201524375
166/531	139854470-2	Tilbygg	Videregående skole	Rammetillatelse	10.10.2022	202224989
166/80	9522077-2	Tilbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	09.05.2023	202222569
166/356	139297342-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	26.05.2026	202517755

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 08. juli 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

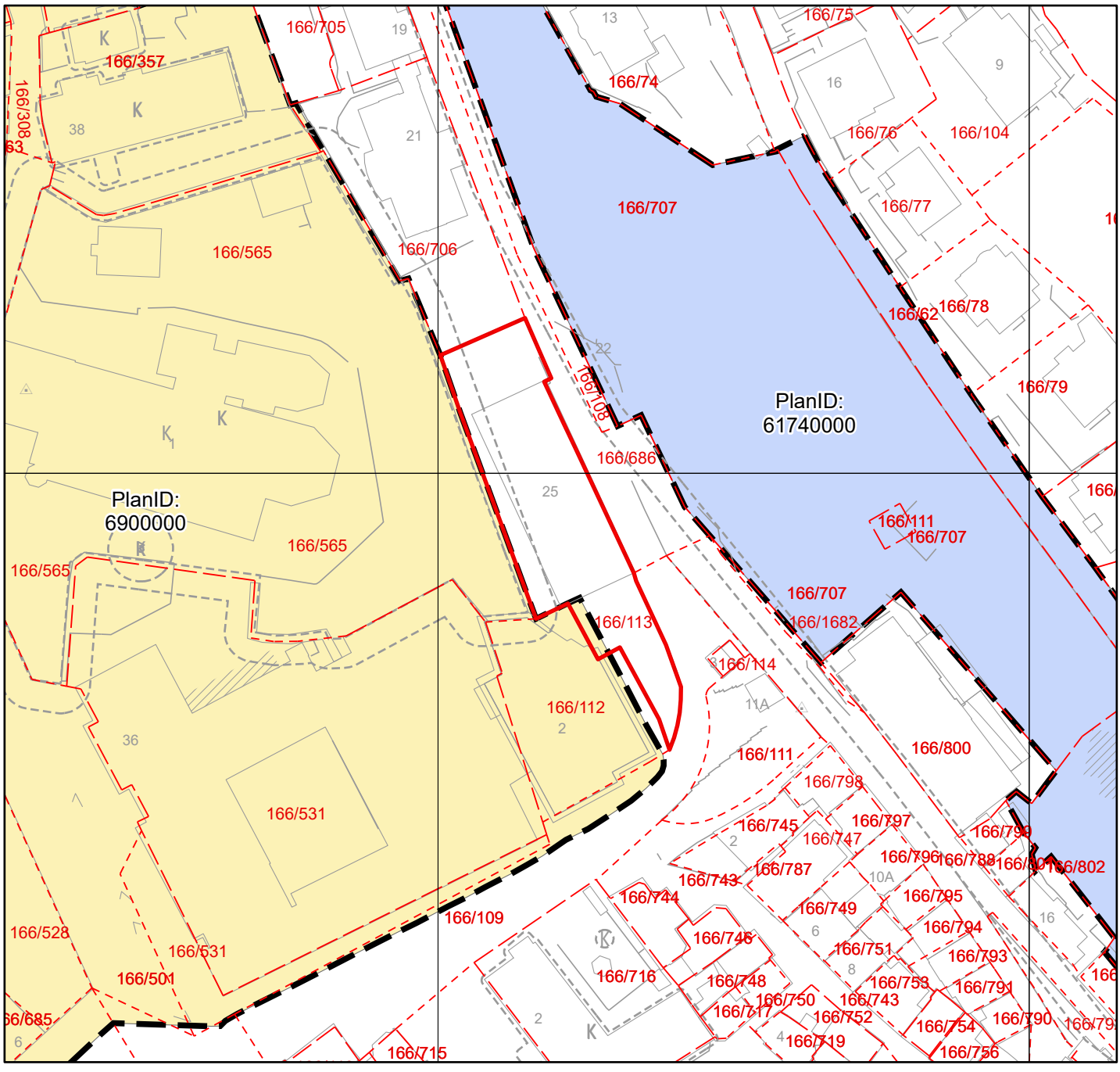
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/113
Dato: 08.07.2026 Adresse: Bispengsgaten 25

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 6900000

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/113
Dato: 08.07.2026 Adresse: Bispengsgaten 25

N

PlanID(er): 6900000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

660 - Bevaringsområder

800 - Fornyelsesområder

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Faresone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Annet trafikkområde

Grav- og urnelund

Bolig / Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1130 - Sentrumsformål

1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg

1620 - Gårdsplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3020 - Naturområde - grønnstruktur

Kommuneplanens arealdel

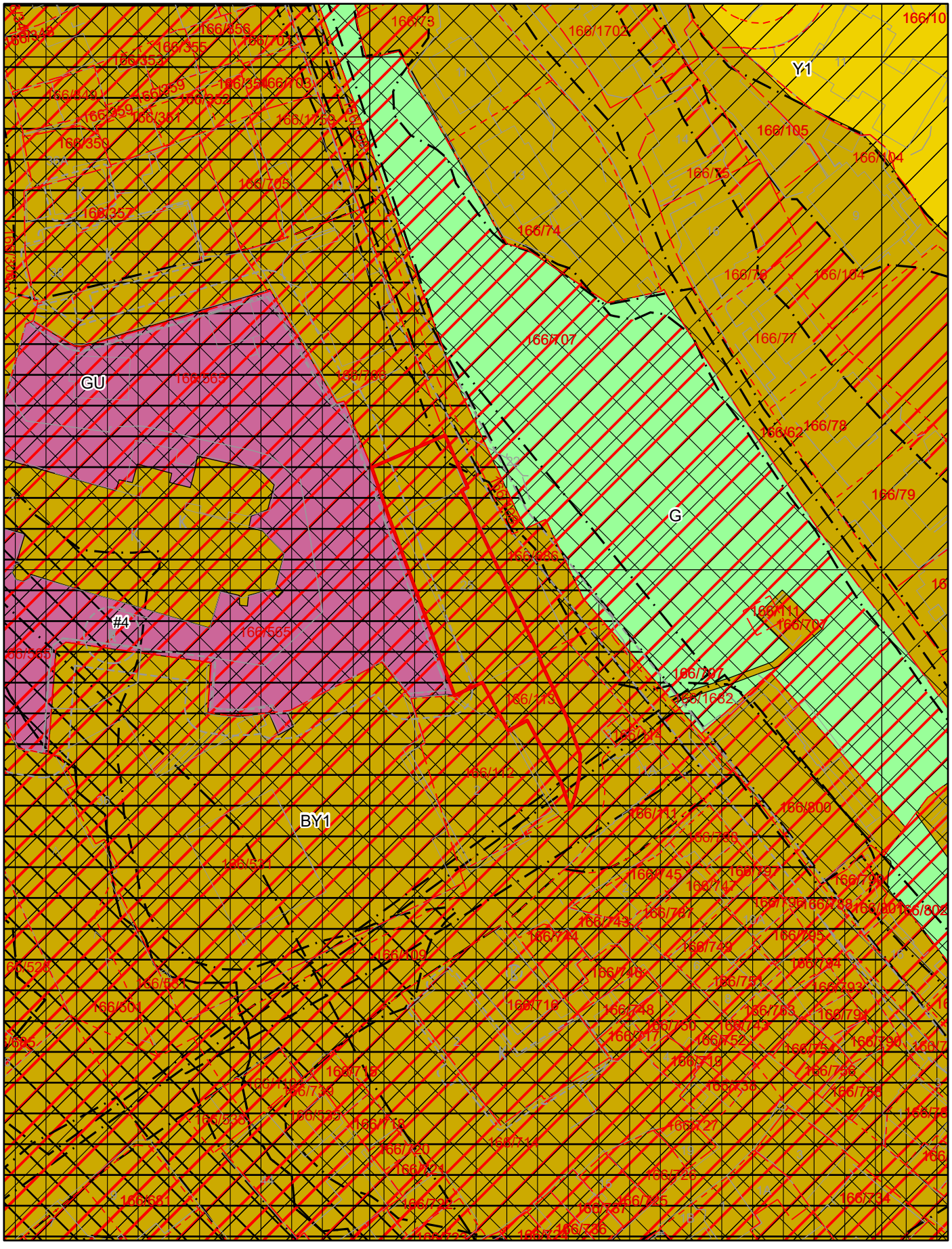
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 08.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/113
Adresse: Bispengsgaten 25

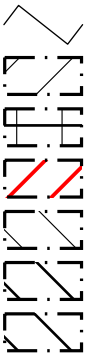
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grav- og urnelund

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

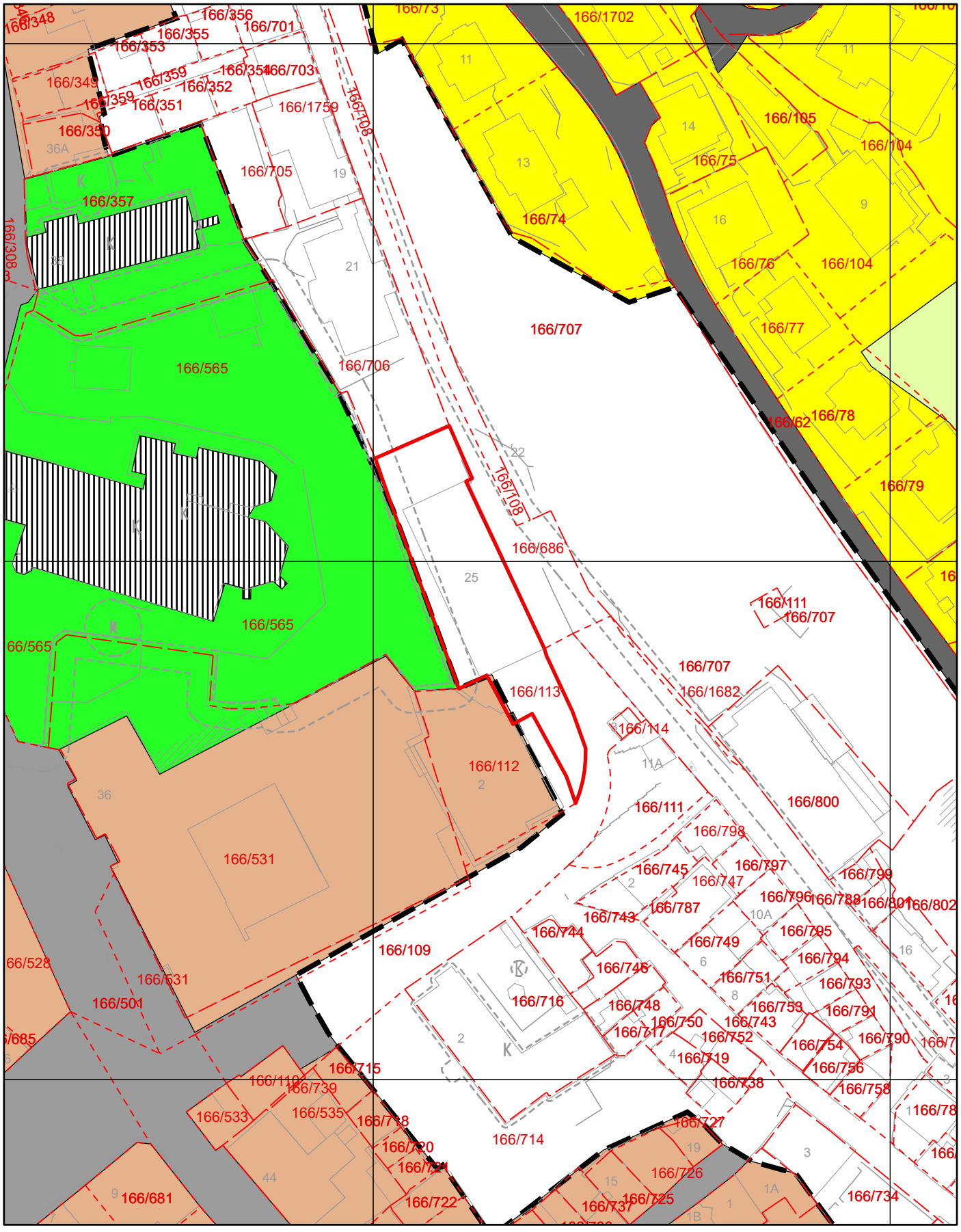
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 08.07.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/113
Adresse: Bispengsgaten 25

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

LNF-område (N)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

Vegareal (N)

Fotgjengerstrøk (N)

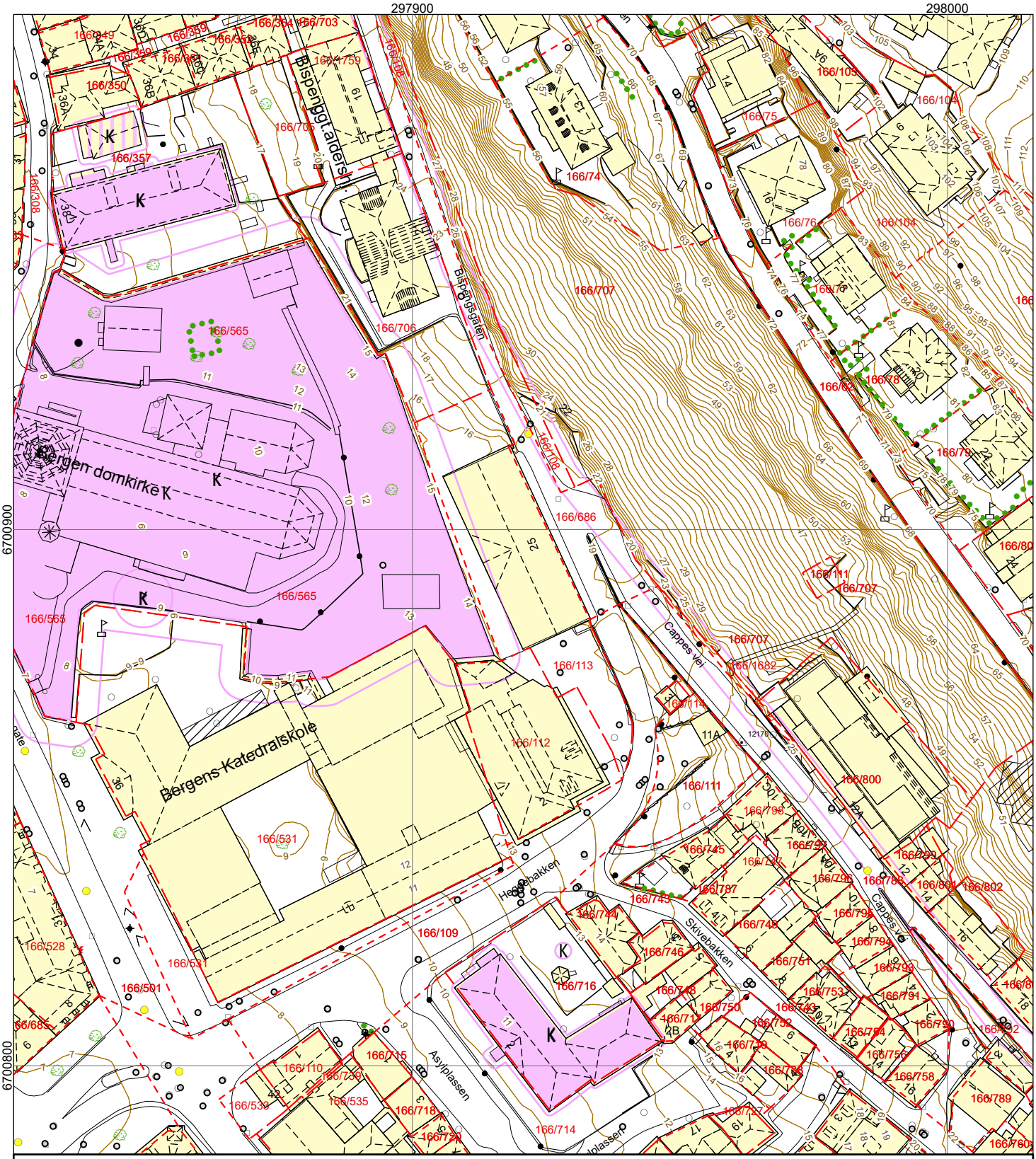
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 08.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/113/0/0
Adresse: Bispengsgaten 25

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

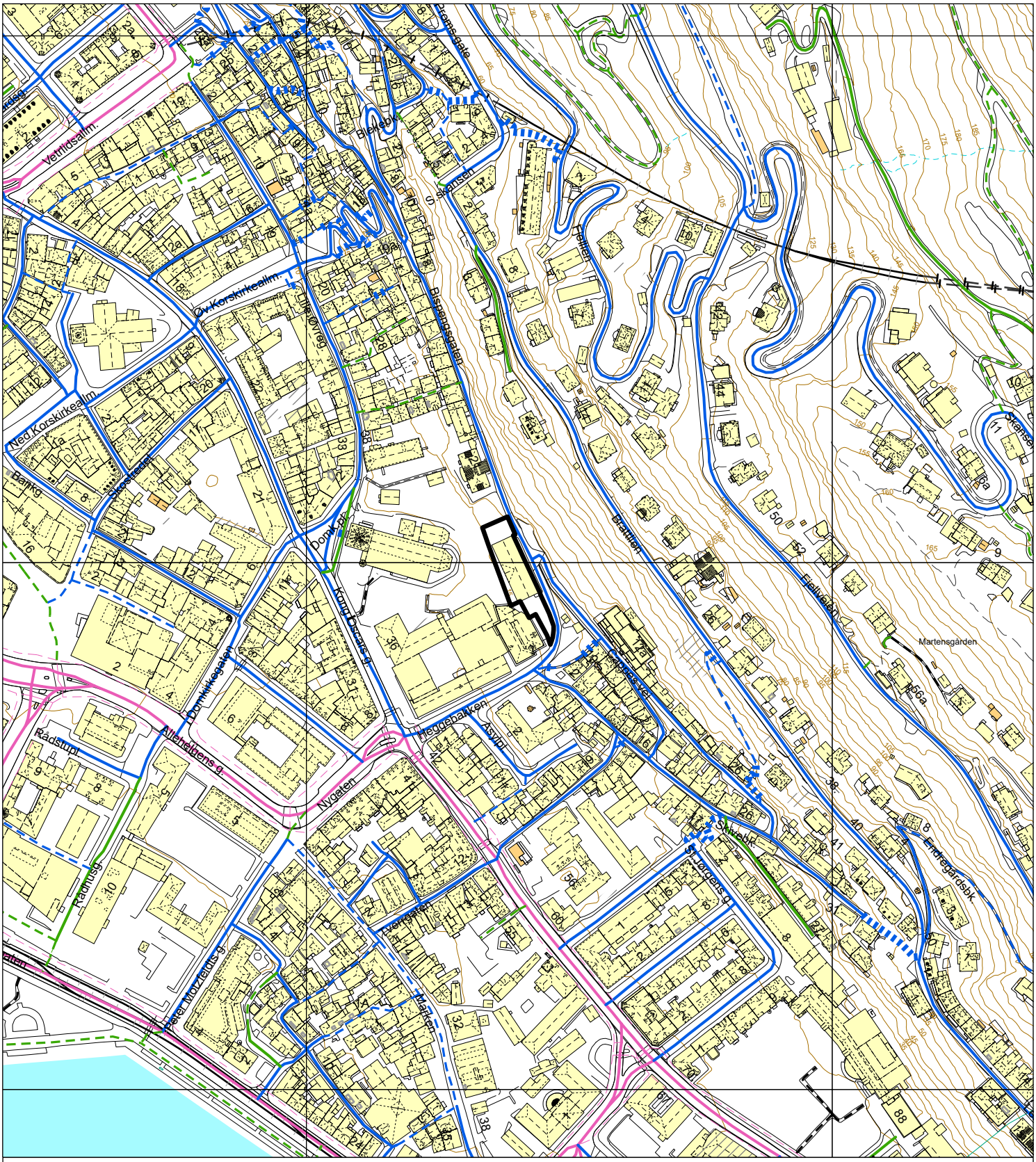
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 08.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/113/0/0
Adresse: Bispengsgaten 25

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- 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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bispengsgaten 25, 5018 Bergen
Gnr. 166, Bnr. 113, Snr. 23, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260414

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Nicolai Sundbye

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 482 45 052

E-post: sundbye@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.
