

URBAN SENTRUMSLEILIGHET

# St. Jørgens gate 6



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 590 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

206.6 m<sup>2</sup> (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

90 840,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

3 680 840,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

1 200,- pr. mnd

ETASJE

5

FELLESFORMUE

37 958,-

BYGGEÅR

1933

BRA-I/BRA TOTAL

39/41.7 kvm

ENERGIKLASSE

G

# Din megler



## Hamza Yousaf Choudhary

Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no

+47 941 12 222

Som eiendomsmegler er mitt mål å skille meg ut i markedet – ikke bare med pris, men med kvalitet og trygghet i prosessen. Jeg er en resultatdrevet toppsjiktmegler, rangert som Nr. 7 i omsetning på landsbasis i 2023 og tidligere kåret til Årets Megler Vestland (2020/2021). Jeg bruker mer enn gjennomsnittlig tid på hvert salg, med fokus på presentasjoner som fanger oppmerksomhet og en aktiv oppfølging av alle potensielle budgivere. Velg meg hvis du vil ha en megler som garanterer at din tillit transformeres til det beste mulige salgsresultatet.



# Sjarmerende selveier med 15m<sup>2</sup> hems & lave bokostnader. Nett & varmtvann inkl. Fornuftig investerings- eller utleieobjekt

Emera eiendomsmegling v/ Hamza Choudhary har gleden av å presentere St. Jørgens gate 6. En lekker toppleilighet med fin utsikt og lysinnslipp. Leiligheten har en særpreget sjarm med skråtak og synlige bjelker, noe som gir den en lun og koselig atmosfære. For den turglade og urbane livsnyter er beliggenheten perfekt med umiddelbar nærhet til byfjellene, sentrumskjernen med et rikt utvalg av kafeer, restauranter og kulturliv, samt svært gode kollektivforbindelser!

Stemningsfull med skråtak og totalt GUA på 44m<sup>2</sup> + 15m<sup>2</sup> hems

Selveid leilighet med lave fellesutgifter  
Store vindusflater med fint lysinnslipp  
Vaskekjeller med vaskemaskin og tørketrommel  
Ekstern bod

Kort gange til studieinstitusjoner  
Nær buss og bybane  
Nærhet til både byfjellene og parker

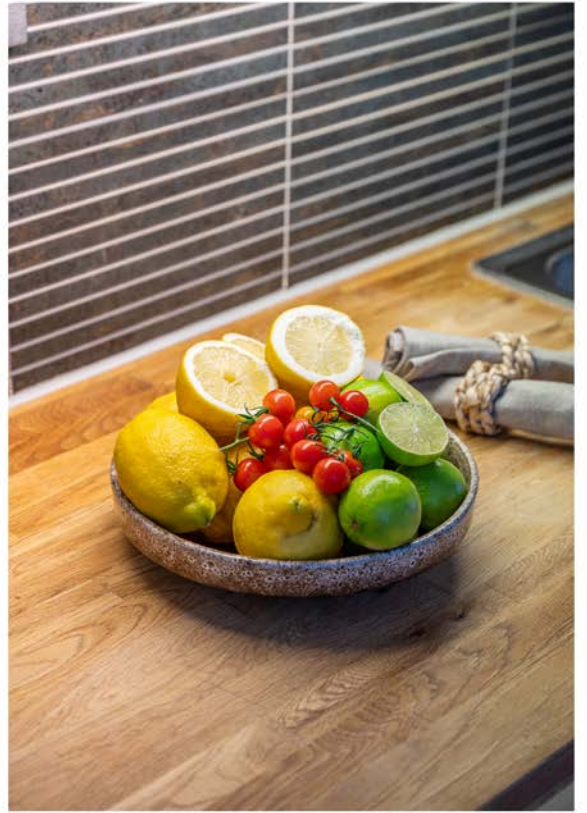










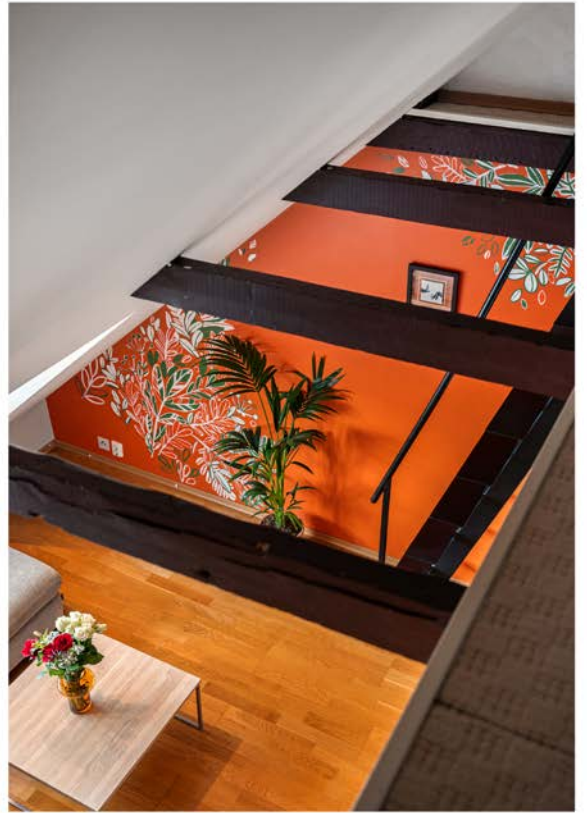










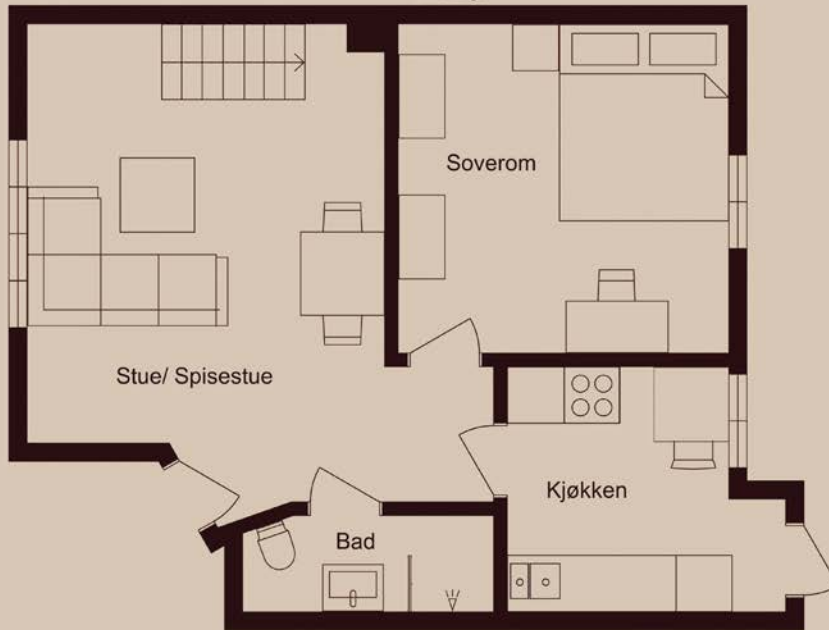




# Plantegning



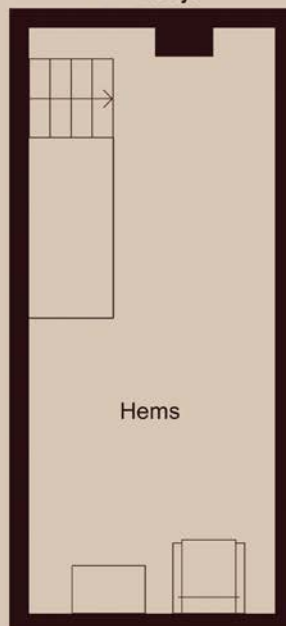
St. Jørgens gate 6  
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



St. Jørgens gate 6  
2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



ST. JØRGENS GATE 6

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 590 000

## Omkostning kjøper

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

89 750 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
90 840 (Omkostninger totalt)

-----  
3 680 840 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 680 840

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 1 200,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Strøm i fellesarealer, varmtvann, internett, felles byggforsikring og sjekk av brannvarslingsanlegg.

## Eiendomsskatt

Kr 3 474,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til kommunen.

## Kommunale avgifter

Kr 7 382 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

## Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ikke gjeld.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter: Felles driftsutgifter fordeles likt etter seksjoner. Ekstraordinære utgifter fordeles etter sameierbrøken.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 37 958 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 796 457 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 185 826 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Velkommen til St. Jørgens gate 6 - attraktivt plassert mellom sjarmerende bygårder, like utenfor bykjernen.

Her bosetter man seg i et flott nabolag med nærhet til alt man trenger, men likevel skjermet fra den travle hverdagen. Fra gatedøren er det kun noen minutters spasertur til Torgallmenningen, hvor man finner restauranter, shopping, kino, uteliv og andre servicetilbud. Ellers er det kun 4 minutters gange til Rema 1000 Marken og 9 minutters gange til søndagsåpne Bunnpris Kong Oscars gate.

Kollektivtilbudet i området er svært bra - Bybanens endestopp, Byparken, er kun 8 minutter unna til fots. Bybanen tar deg gjennom Bergen, hele veien mot Flesland eller mot Fyllingsdalen fra Linje 2. Ellers er det 7 minutters gange til Bergen busstasjon, som er et sentralt knutepunkt for en rekke busslinjer.

Innen kort gangavstand finner du også flotte natur, frilufts- og parkområder. På sommerstid kan solen nytes i Nygårdsparken - en fin plass å samles for grilling og hygge. For en lengre tur er både Fløyen og Stolzekleiven innen gangavstand. Disse kan også kombineres som en sammenhengende løype. Ellers er det alltid rom for en rolig kveldstur gjennom Nordnes eller langs Bryggen.

For den som vil holde joggeskoene tørre er det 7

minutters gange til Barry's Bergen og 9 minutters gange til Sammen City. ADO svømmehall er en 10 minutters spasertur unna.

## Parkering

Parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 206.6 m<sup>2</sup>

Felles eiet tomt som i hovedsak er bebygget. Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for 4 etasjes murbygning,

datert 05.07.1935. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger følgende ferdigattester på eiendommen:

- Ferdigattest for installasjon av oljefyringsanlegg, datert 06.11.1963.

- Ferdigattest for tilbygg bolig, datert 17.08.2007.

Ferdigattesten gjelder ombygging og etablering av 9 boenheter i bygget, blant annet innredning av loftsleiligheten som nå selges. I forbindelse med tiltaket ble det gitt dispensasjon fra krav til avstand til nabogrense, enkelte tekniske krav til brannsikkerhet, energi og støy, samt redusert krav til bod- og oppbevaringsareal. Kommunen la blant annet vekt på at loftsleiligheten fikk en hensiktsmessig planløsning, og godkjente tiltaket med vilkår om at løsningen skulle utføres i samsvar med godkjente tegninger og gjeldende forskrifter. Det ble også stilt krav om etablering av skaplass og sportsboder for boenhetene.

Det gjøres oppmerksom på at planløsningen ikke samsvarer fullt ut med byggemeldte og godkjente tegninger. Det er opprinnelig tegnet inn en vegg mellom gang og stue, Denne vegg er i dag fjernet, slik at entré/stue er ett rom. Endring fra hoveddel til hoveddel er normalt ikke søknadspliktig.

## Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder:

BRA-i (39m<sup>2</sup>): Stue/entré, bad, kjøkken og soverom

BRA-e (2,7m<sup>2</sup>): Ekstern bod i 1. etasje

## Areal

BRA - i: 39 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2.7 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 41.7 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2.7 m<sup>2</sup> Ekstern bod

5. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup> Stue/entré, bad, kjøkken og soverom

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Ikke målbare arealer

Det er 5 m<sup>2</sup> som ikke er medtatt i leilighetens areal på hovedplanet grunnet lav takhøyde (skråtak). Hems med gulvareal på 15 m<sup>2</sup> er ikke medtatt i arealberegningen grunnet lav takhøyde.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

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

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

## Standard

Hvitevarer: Alle hvitevarer på kjøkken og bad.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Kjøkken: alle hvitevarer og oppslåbart bord.
- Bad: alt av hvitevarer. Ikke hylle
- Soverom: skap og sminkebord
- Stue: Fastmontert ovn

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Frøyen Takst AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? I følge tidligere eier ble badet rehabilitert med ny membran og fliser i 2015, utført av Fliseservice

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset? Nytt tettesjikt og ny membran (i følge tidligere eier)

- Kjenner du til om det er/er vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Nabileiligheten hadde lekkasje rundt år 2021. Sameiet skiftet tak i 2022.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Utskifting av defekt jordfeilbryter, fikset bunnskinne, og laget kursfortegnelse, utført av Kvasheim elektro AS

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Tak og takrenner ble skiftet i 2022, utført av Drengenes Tak og Blikk AS.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det er ukjent alder på anlegg utover at det i 2022 ble skiftet defekt jordfeilbryter samt utarbeidet kursoversikt. Det foreligger i henhold til selgers egenerklæring samsvarserklæring for dette arbeidet utført av

Kvassheim elektro AS.

Moderniseringer og påkostninger: Det er gjort flere oppgraderinger i boligen de senere årene:

- Etablert lufteventiler på både kjøkken og soverom
- Veggene er malt av kunstneren Liene Drubina
- Deler av det elektriske anlegget oppgradert
- Vedlikehold av fasader i 2014
- Pusset opp bad i 2015
- Bytte av tak i 2022
- Utskifting av varmtvannstanker i 2021
- Felles vaskemaskin og tørketrommel ble byttet ut i 2022

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Grunnmur av murkonstruksjoner. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Sperretak tekket med skifer

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vinduer og dør i stue da glasslister er løse på to av vinduene. Dette kan føre til fuktinnslag og skade på karm.
- Avtrekk på kjøkken da det ikke er etablert forsert avtrekk over stekesonen.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad grunnet alder.
- Sanitærutstyr på bad da det ikke er etablert noen drengåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygget sistene, og ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Vinduer på soverom og kjøkken da begge vinduene er punktert. Værslitte karmen samt råte i vindu på soverom. Eier opplyser at disse vinduene skal skiftes ut.

Utvidet el-kontroll:

Boligen har et el-anlegg dels uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Øvrig informasjon

### Adresse

St. Jørgens gate 6, 5018 BERGEN

Gnr. 166, bnr. 830, snr. 8, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.

### Selger

Frida Elisif Ågotnes Parnas

### Sameie

Sameiet St. Jørgens gate 6

Organisasjonsnummer: 992618000

Det opplyses om at sameiet har mottatt nabovarsel fra Skivebakken 25A, Gnr. 166, Bnr. 1790. I forbindelse med planlagt salg av borettslagsleiligheten på ovennevnte

adresse er det avdekket at del av underetasjen er koblet sammen med plan 1 for boenhet i plan H0101 uten søknad jf. PBL. Det foreligger tinglyst erklæring på at arealet er del av H0101. Det vil bli utvidet trappeveksel og installerer ny 90gr. vinkeltrapp for å kunne bruksendre rommet i underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel. Megler legger til grunn at dette arbeidet ikke vil ha noe skjenerende innvirkning på St. Jørgens gate 6.

Forretningsfører: Sameiet St. Jørgens gate 6

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 83542150

Husdyr: Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må allikevel ikke føre til overskridelse av de andre paragrafene i husordensreglene. Særlig må eiere av husdyr være påpasselige med hygiene og ro. Skulle et husdyr være til besvær kan det gjøres et styrevedtak på at husdyret må fjernes.

Forkjøpsrett: Sameiet har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Sameiet har ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiets årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026 ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnad en gang i året. Trappevask en gang hver 20. uke.

## Energiklasse

G

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

## Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert med fredet kulturminne, som er regulert etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning og er så viktige at de må bevares for ettertiden. Fredningen setter restriksjoner på endringer som går utover normalt vedlikehold, og slike

arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette betyr at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, som reparasjoner eller endringer. For at dispensasjon skal kunne gis, må tiltaket være forenlig med fredningens formål og ikke medføre vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Eier har en vedlikeholdsplikt etter kulturminneloven § 17 (1), og det er mulig å søke om tilskudd for private eiere i henhold til kulturminneloven § 17 (2).

Følgende deler av eiendommen er fredet:

Art: byanlegg, vernetype: automatisk fredet, kategori: arkeologisk lokalitet

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg nøye inn i fredningsvedtaket og gjeldende regelverk for fredede bygninger før bud legges inn. For mer generell informasjon kan man besøke Riksantikvarens nettside: <https://riksantikvaren.no/>

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er underlagt Kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, avsatt til byfortettingssone.

Eiendommen befinner seg innenfor følgende hensynssoner:

- Kulturmiljø, Hospitalengen, dekningsgrad 100%
- Kulturmiljø, Historisk Sentrum, dekningsgrad 100%
- Båndlegging, Båndlagt etter lov om kulturminner, dekningsgrad 100%
- Faresone, Brannsmittle, dekningsgrad 100%
- Faresone, gul luftkvalitet, dekningsgrad 100%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

- Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav, dekningsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av

KPA-bestemmelsene skal slutføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag. Saksnr: 202417461.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom 166/770. Oppgradering av overbygget terrasse, meldingssak registrer tiltak, 09.02.2010. Saksnr: 201001045
- Eiendom 166/792. Bruksendring bolig, rammetillatelse, datert 30.01.2026. Saksnr: 202517177
- Eiendom 166/87. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel bolig, rammetillatelse, datert 07.02.2025. Saksnr: 202417696

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

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har mottatt nabovarsel. Denne gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for bolig, Skivebakken 25A. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## Tinglyste heftelser

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

04.12.2007 - Dokumentnr: 998645 - Resek/deling av seksjon

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 10/100

Seksjonering kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for

betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard

kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger  
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.  
Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og

innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

#### Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader.

Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig

areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten

oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmevlere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmevlere stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 70 000,00

Grunnpakke bolig info\*\* kr 5 500,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00

Tilretteleggingshonorar kr 17 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 0,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 130 550,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Hamza Yousaf Choudhary

Eiendomsmevlere | Partner

[hamza.choudhary@emera.no](mailto:hamza.choudhary@emera.no)

Tlf: 941 12 222

## Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmevling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

## Salgsoppgavedato

22.05.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ST. JØRGENS GATE 6

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260083	
Selger 1 navn	
Frida Elisif Ågotnes Parnas	
Gateadresse	
St. Jørgens gate 6	
Poststed	Postnr
BERGEN	5018
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	83542150

Document reference: 03260083

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FEÅP

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak og takrenner ble skiftet i 2022

Arbeid utført av

Drengenes Tak Og Blikk AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

# St. Jørgens gate 6 5018 BERGEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1933

BRA: 42 m<sup>2</sup>

BRA-i: 39 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 7.5.2026 (Gyldig til 7.5.2027)



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

4

TG-3

1

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 166 BNR: 830 SNR: 8

Thomas Frøyen  
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør  
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no  
40099909

St. Jørgens gate 6  
5018 Bergen

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42820>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Utvidet el-kontroll

Boligen har et elanlegg dels uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Vinduer på soverom og kjøkken	TG 3 pga råte i vindu på soverom.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Vinduer og dør i stue	TG 2 pga løse glasslister.
Kjøkken - Avtrekk	TG 2 pga kullfilter.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga alder (over 10 år)
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG 2 pga manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**6.5.2026**

Rapportdato  
**7.5.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Frida Elisif Ågotnes Parnas**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**

Telefon: **40099909**

Firma: **Frøyen Takst AS**

Epost: **thomas@froyentakst.no**

Tittel: **Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**

Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**

Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**



#### Om bygningssakkyndig:

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

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: **St. Jørgens gate 6, 5018 Bergen**

Kommunen: **4601**

Gårdsnr: **166**

Bruksnr: **830**

Festenr:

Seksjonsnr: **8**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1933 - Kilde: PropCloud**

Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Grunnmur av murkonstruksjoner. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Sperretak tekket med skifer.

##### OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.

Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.

Tak: Malte flater.

##### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

## VENTILASJON

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad.

### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Renovert taktekking i regi av sameiet.	Nei
2015	Pusset opp bad (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2014	Vedlikehold av fasader (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2006	Leiligheten ble renovert (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	39	39 Romfordeling: - Stue/entré: 18,6 m <sup>2</sup> - Bad: 2,6 m <sup>2</sup> - Kjøkken: 5,9 m <sup>2</sup> - Soverom: 10,0 m <sup>2</sup> Takhøyde vaterhimling: 2,32m  1,9 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	0	0
1. etasje	3	0	3 Romfordeling: - Ekstern bod: 2,7 m <sup>2</sup>	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>42</b>	<b>39</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
5. etasje	44	39	5
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>44</b>	<b>39</b>	<b>5</b>

## Kommentar til arealberegning

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

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

Hems med gulvareal på 15 m<sup>2</sup> er ikke medtatt i arealberegningen grunnet lav takhøyde.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører: Vinduer på soverom og kjøkken



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er datert 1985.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-3</b>
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Begge vinduer er punktert.	
Værslitte karmen samt råte i vindu på soverom (TG 3)	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Eier opplyser at disse vinduene skal skiftes ut.	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>20 000 - 100 000</b>

### 6.2 Vinduer og dører: Vinduer og dør i stue



Beskrivelse	
Vinduer i stue med 2-lags isolerglass i trekarmen. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 2005.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

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

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

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

Glasslister er løse på to av vinduene (TG 2)  
- Kan føre til fuktinnslag og skade på karm.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler monteringen av løse glasslister.

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Heltré benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:  
- Keramisk platetopp  
- Steikeovn  
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

### Avtrekk

Type avtrekk Omluftsvifte (kullfilter)

#### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.  
- Kullfilter (TG 2 pga krav i NS 3600)

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

## 6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysførhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Gjelder innvendig og synlig del av anlegg i leiligheten. Felles anlegg er ikke kontrollert.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt</p> <p>Det er ikke etablert egne stakemuligheter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).</p> <p>Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.</p>	

## 6.6 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
2022: Utskifting av defekt jordfeilbryter samt utarbeidelse av kursoversikt.	
Øvrig del av anlegg mangler dokumentasjon og historikk.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Ukjent alder på anlegg utover overnevnte.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Ei-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
<p>Boligen har et elanlegg dels uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

## 6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden i tillegg til modernisert avtrekk fra bad. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.</p>	

## 6.9 Våtrom: Bad



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-1

##### Fallforhold:

20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Oppkant ved dør.  
Vurderes å være tilstrekkelig.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.  
TG 2 pga alder (over 10 år)

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fungerer med dette avviket (alder)

#### Sanitærutstyr

<b>Beskrivelse</b>	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjdør i glass - Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)	
Det kan virke som at det er et drenehull i fuge under toalett, men det ble ikke registrert gjennomgående hull som vil fungere som drenering for innebygget sisterner.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drenering.	

## Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Ved hulltaking ble det påtruffet stående plankevegg og videre hulltaking inn i vegg ble derfor ikke foretatt grunnet risiko for skader.	
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringdagen.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.10 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

# Nabolagsprofil

St. Jørgens gate 6 - Nabolaget Skivebakken/Brattlien/Leitet - vurdert av 62 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Kong Oscars gate Linje 5, 6, 11, 16E	2 min	0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	4 min	0.3 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	4 min	0.3 km
Nonneseter Linje 1, 2	4 min	0.3 km
Vågen rundetårn Linje BEF	10 min	0.8 km

## Skoler

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	10 min	0.8 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	12 min	1 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	17 min	1.3 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	4 min	0.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	22 min	1.8 km
Danielsen Intensivgymnas	4 min	
Akademiet Bergen	4 min	



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



## Opplevd trygghet

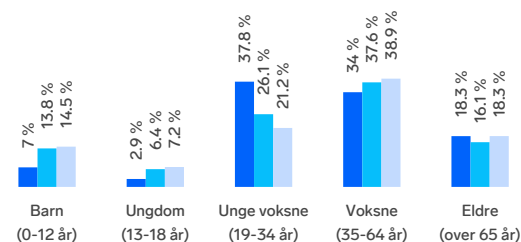
Veldig trygt 83/100



## Naboskapet

Høflige 59/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skivebakken/Brattlien/Leitet	529	416
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	2 min	0.2 km
Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	4 min	0.4 km
Kalfarveien barnehage (0-5 år) 51 barn	11 min	0.9 km

## Dagligvare

Rema 1000 Marken	4 min	
Coop Prix Marken Post i butikk, PostNord	4 min	0.3 km




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

## Primære transportmidler







-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 98/100

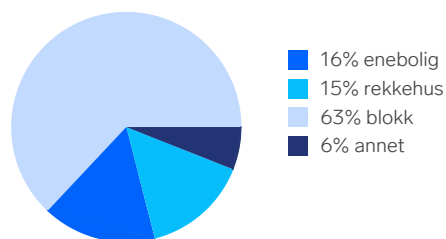
 **Støynivået**  
Lite støynivå 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 87/100

## Sport

-  Bergen katedralskole Aktivitetshall 4 min  0.4 km
-  Amalie Skram VGS flerbrukshall Aktivitetshall 11 min  1 km
-  Barry's Bergen 7 min 
-  Sammen City 9 min 

## Boligmasse







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

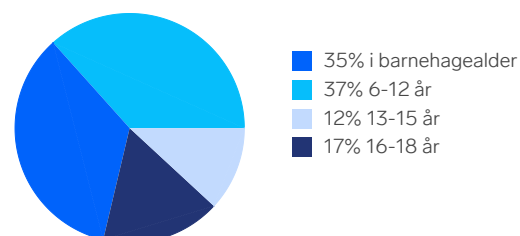
Sitat fra en lokalkjent



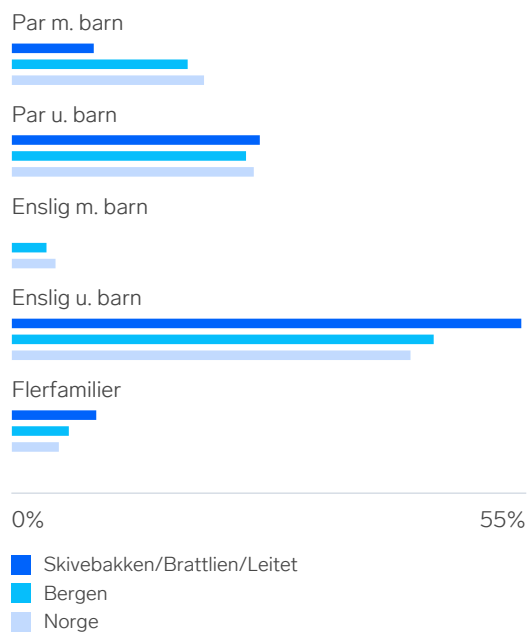
## Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 6 min 
-  Apotek 1 Bergen Storsenter 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

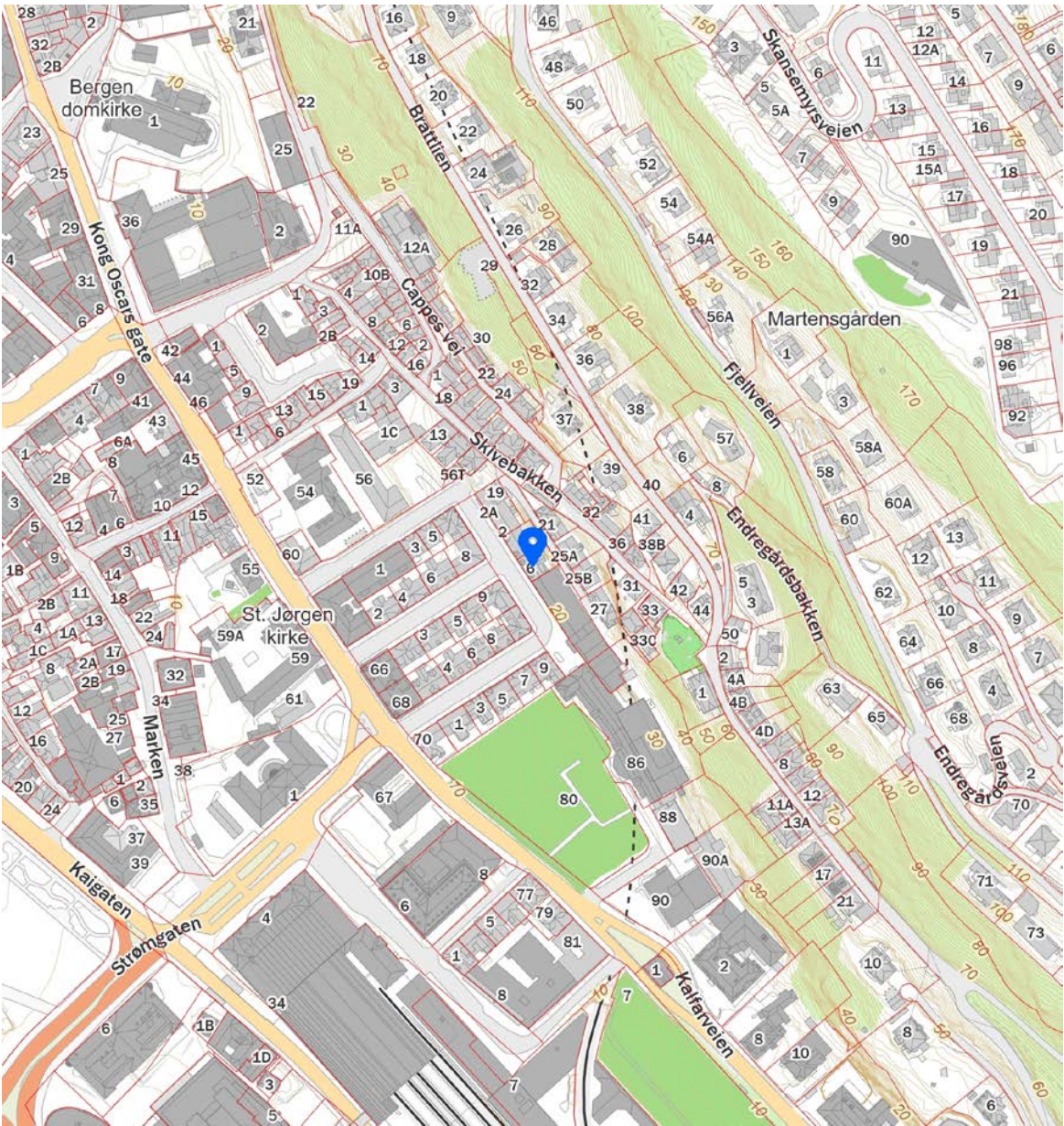
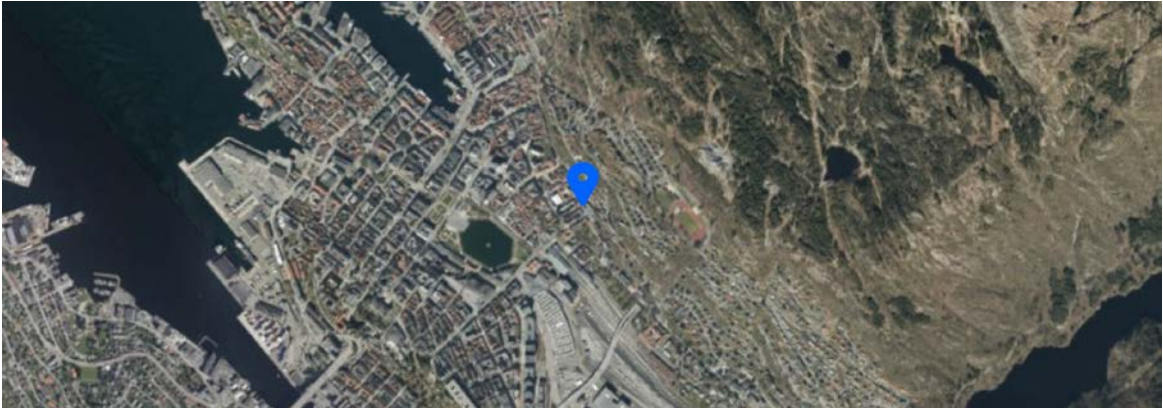


## Sivilstand

Sivilstand	Skivebakken/Brattlien/Leitet	Bergen	Norge
Gift	20%	20%	33%
Ikke gift	65%	65%	54%
Separert	11%	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%	4%



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



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# VEDTEKTER

## SAMEIET ST. JØRGENS GATE 6

### §1 FORMÅL

Sameiet "St Jørgens gate 6" består av 9 boligseksjoner lokalisert i Bergen Kommune på gnr 166 bnr 830. Der vedtektene ikke bestemmer annet gjelder lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

### §2 FORHOLD MELLOM SAMEIERNE

Hver sameier har eksklusiv rett til bruk av sin/sine seksjoner. Det som ikke inngår i eierseksjonene er fellesareal. Eierbrøken er beregnet etter avtale med hjemmelshaver på seksjoneringstidspunktet. Kostnader som ikke relateres til den enkeltes bruksenhet, samt driftsutgifter for eiendommen, fordeles etter sameierbrøken. Vedlikehold av tekniske anlegg i grunnen, fasader og tak fordeles også etter sameierbrøken, mens den enkelte sameier plikter å vedlikeholde sin seksjon slik at det ikke volder de andre sameierne ulempe eller skade.

Det tillates ikke fremleie av areal i fellesarealet til personer utenfor sameiet.

### §3 SAMEIERMØTET

Det skal innkalles til sameiermøte med 14 dagers frist. Saker til behandling skal fremkomme av innkallelsen.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Ordinært møte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Her skal følgende behandles: Styrets beretning valg av styre, årsregnskap og budsjett, samt andre saker som fremkommer i innkallingen.

Styret fremlegger alle saker av betydning i rimelig tid. Den enkelte sameier kan kreve ekstraordinært sameiermøte når en mener det er behov for dette. Begrunnelse skal følge innkalling.

### §4 STYRET

Styret består av tre medlemmer som velges for ett år av gangen. Styret består av formann, økonomiansvarlig og styremedlem og skal være fysiske personer. Alle kan gjenvelges.

Formannen har ikke dobbeltstemme.

Styret konstituerer seg selv.

Det er styrets ansvar at det føres regnskap, lages budsjett og lages årsregnskap som sendes til alle sameierne.

### §5 FELLES DRIFTSUTGIFTER

Felles driftsutgifter fordeles likt etter seksjoner. Ekstraordinære utgifter fordeles etter sameierbrøken. Budsjett skal inkludere fellesutgifter av enhver art, som felles signalanlegg, svak og sterk strøm, vedlikehold på felles teknisk anlegg, vedlikehold av tak, fasader og fellesrom, forsikringer utenom innbo, honorarer og avsetninger til fremtidig vedlikehold.

Det etableres panterett til seksjonene for sameierne til sikkerhet mot krav mot sameier som følge av sameieforholdet. Pantekravet er lik folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning kreves gjennomført.

#### **§6 ANDRE UTGIFTER**

Ekstraordinære utgifter fordeles etter eierseksjonsbrøk.

#### **§7 HUSORDEN**

Sameiermøtet vedtar husordensregler. Skriftlig påtalte overtredelser av vedtatte regler betraktes som vesentlig mislighold.

#### **§8 MISLIGHOLD**

Vesentlig mislighold kan medføre at styret krever seksjonen solgt på bakgrunn av eierseksjonsloven §26. Er det fare for helse og verdiforringelse av bygg og miljø kan styret kreve fravikelse i henhold til §2-7.

Vedtektene er endret og vedtatt 27.1.2011.

**HUSORDENSREGLER  
FOR  
SAMEIET ST. JØRGENS GATE 6**

Vedtatt på sameiermøte 27.januar 2011

**§1**

**Beboernes plikt**

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

**§2**

**Fellesarealer**

Trappeoppgang, inngang, fellesareal utenfor bodene, gårdsrom bak huset og forau foran huset må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Størrelse på gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Annen forurensning av fellesområdene er forbudt.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å sitte opp skilt, montre, automater, lykter, parabolantenner og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag utenfor fast oppslags plass. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuelt montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillat å endre utseende på eller skifte vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesarealet.

Snømåking er et felles ansvar. Hvilken eierseksjon som har ansvar for snømåking kommer frem av en liste som til hver en tid skal henge på fast opplagsplass. Hver eierseksjon har ansvaret i en -1- uke og skal denne uken ha en rød magnet på sin postkasse.

Utgangsdør, rømningsdør og dør inn til bodene skal holdes låst hele døgnet.

**§3**

**Boder og ganger**

Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

Felles boareal blir brukt til oppbevaring av sameiets felles eiendeler. Hver eierseksjon har tillatelse til å oppbevare en -1- personlig eiendel i fellesarealet, så lenge disse ikke er til hinder for alminnelig ferdsel.

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

#### **§4**

##### **Indre orden**

De enkelte beboerne plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon. De plikter også å sørge for at alle som gis tilgang til seksjonene eller fellesarealet ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon og med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

#### **§5**

##### **Dyrehold**

Det er tillatt med husdyr i sameiet. Dyreholdet må allikevel ikke føre til overskridelse av de andre paragrafene i husordensreglene. Særlig må eiere av husdyr være påpasselige med hygiene og ro. Skulle et husdyr være til besvær kan det gjøres et styrevedtak på at husdyret må fjernes.

#### **§6**

##### **Nattero og lignende**

Det skal være nattero mellom kl.2300 og kl 0700 i sameiet. Det betyr at støyende aktivitet so kjøring av vaskemaskin, oppussing, selskapeligheter og lignende ikke må foregå i dette tidsrommet. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over kl.2300, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd. Dette kan gjøres ved oppheng på fast oppslagsplass eller ved å sende e-post til alle seksjonene i sameiet.

#### **§7**

##### **Parkering**

Bil og motorsykkelkjøring på eiendommen er ikke tillat. Parkering på fortau på fremsiden av huset er bare tillatt med styres samtykke.

#### **§8**

##### **Felles vaskemaskin og tørketrommel**

De av eierne som benytter felles vaskemaskin og tørketrommel i kjelleren plikter å sørge for at maskinene og området rundt ser rent og pent ut. Alle brukere plikter å tømme lo i maskinene og vann i tørketrommelen etter bruk. Brukere plikter også å melde fra om feil og mangler ved maskinen til styret. Misbruk av maskinene vil føre til erstatningsplikt.

### **§9**

#### **Dugnad**

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for at de enkelte seksjoner å delta. Ved utleie av leilighet skal det avtales med leietaker at han/hun plikter å delta på dugnader i sameiet. Ved saklig grunn kan styret innvilge fritak fra dugnad. Fravær uten saklig grunn bøtelegges med 500kr.

### **§10**

#### **Overtredelse av husordensreglene**

Beboerne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av at husholdningsreglene overtreddes. Sameiet er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden leietakere og andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen plikter sameier å føre nødvendig tilsyn med seksjonen.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

### **§11**

#### **Styrets adgang til besiktelse**

Styret kan kreve adgang til besiktelse av en seksjon dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

## Regnskap -25 og Budsjett -26

### Sameiet St. Jørgens gate 6

<u>INNTEKTER</u>	<b>Regnskap 2025</b>	<b>Budsjett 2026</b>
Fellesutgifter	kr 136 800 N1	kr 129 600
Utbytte Gjensidige	kr 5 700	kr 5 000
Flytteavgift	kr -	kr -
Kundeutbytte Sparebanken Norge	kr 1 258	kr 1 200
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>kr 143 758</b>	<b>kr 135 800</b>
<u>UTGIFTER</u>		
Strøm	kr 30 322	kr 30 000
Internett	kr 40 932	kr 41 000
Forsikring	kr 59 969	kr 60 000
Brannvern	kr 8 472	kr 10 000
Diverse	kr 24 750 N2	kr 5 000
<b>SUM UTGIFTER</b>	<b>kr 164 445</b>	<b>kr 146 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>kr -20 687</b>	<b>kr -10 200</b>
<u>FINANSPOSTER</u>		
Renteinntekter	kr -	kr -
Transaksjonskostnader	kr 1 230	kr 1 200
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>kr -21 917</b>	<b>kr -11 400</b>
<i>Saldo pr. 01.01.25</i>	kr 363 218	
<i>Regnskap 2025</i>	kr -21 917	
	<b>kr 341 301</b>	

Utgående saldo nettbank	
pr. 31.12.2025	kr 341 301
Differanse fra antatt	kr -

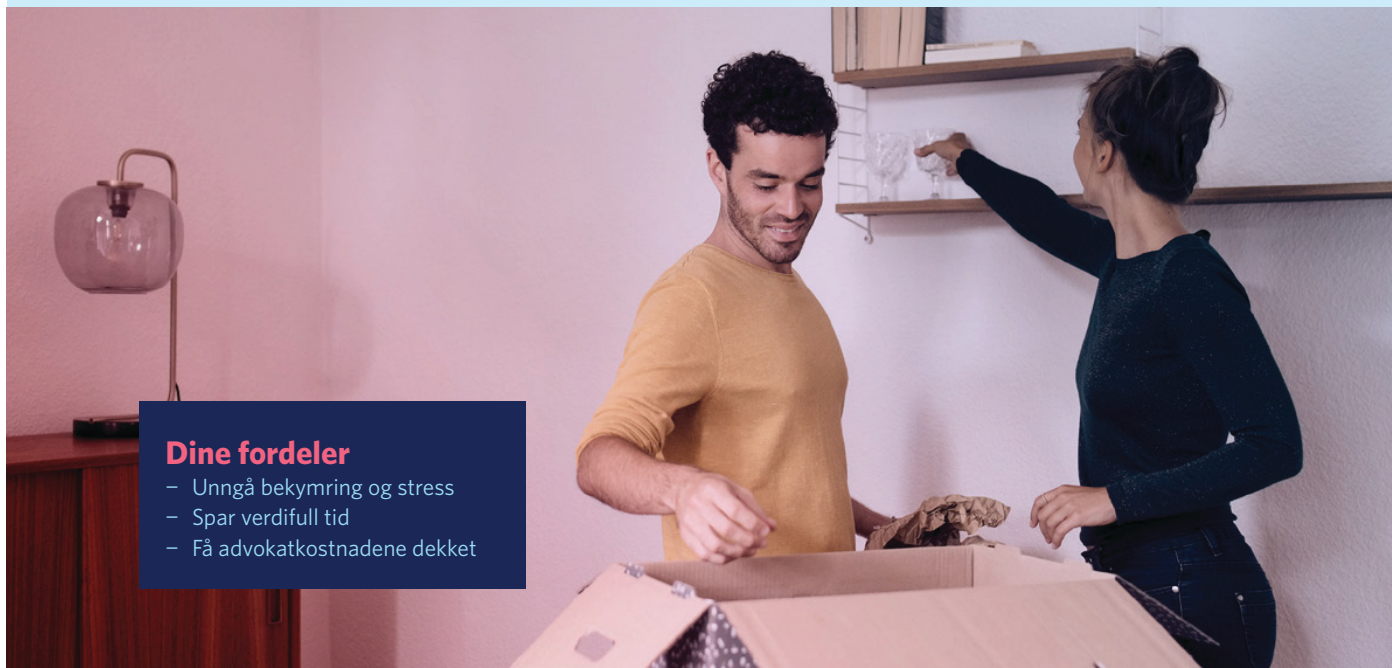
**Merknader:**

N1: Det ble betalt inn kr. 7.200 ekstra, for et tidligere år.

N2: Restarbeid etter rehabilitering av tak. Gipsing og maling av seksjon 9.

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## 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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Hamza Yousaf Choudhary  
Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no  
+47 941 12 222

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Hamza Yousaf Choudhary  
hamza.choudhary@emera.no  
941 12 222

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Bergen  
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING