

Velkommen til

# Magnus Barfots gate 33 (Nr. 5)
# 5015 Bergen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Magnus Barfots gate 33
# 5015 Bergen

# Stilren og moderne 2-roms midt i smørøye av Bergen sentrum. Ingen fellesgjeld. Modernisert i 2026. Tett på studiesteder.

Velkommen til Magnus Barfots gate 33!

Tilbaketrukket, stilfull og sentral - denne lekre leiligheten i tredje etasje tilbyr det beste av Bergen rett utenfor døren. Midt i byens pulserende liv, men likevel rolig plassert, er dette en lys og innbydende bybolig med moderne kvaliteter og delikate materialvalg. Leiligheten har nymalte overflater, nye gulv, splitter nytt kjøkken og et lekkert, helfliset bad - alt klart for innflytting. Beliggenheten er uslåelig, med kort vei til brosteinsgater, kafeer, restauranter, shopping og kultur. Her får du en perfekt kombinasjon av kvalitet, komfort og urban livsstil.

Velkommen til en innflyttingsklar byperle i hjertet av Bergen!

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 290 000 |
| **Omkostninger*** | kr | 83 340 |
| **Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.** | kr | 3 373 340 |
| **Felleskostnader pr. mnd.**** | kr | 2 625 |
| **BRA/BRA-I** | | 43/38 m² |
| **Ant. sov.** | | 1 |
| **Eiendomstype** | | Andelsleilighet |
| **Eierform** | | Andel |
| **Byggeår** | | 1900 |
| **Etasje** | | 3 |

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

**Tommy Kaland**
Eiendomsmegler MNEF
928 06 487
tommy.kaland@em1sr.no



**Lars Thorsnes Lefdal**
Eiendomsmegler
940 39 954
lars.lefdal@em1sr.no



# Informasjon om eiendommen

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | **3 290 000** |
| Omkostninger* | kr | **83 340** |
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk. | kr | **3 373 340** |
| Felleskostnader pr. mnd.** | kr | **2 625** |

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.:  kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Kjøp og stiftelsesdokument: kr 82 250

Sum omkostninger: kr 83340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 2 625 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker bygningsforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene er estimert da borrettslaget er nylig stiftet.

**Offentlige/Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

**Registerbetegnelse**
Andel nr. 6 i Borettslaget Magnus Barfots gate 33

**Forretningsfører**
Borettslaget Magnus Barfotsgate 33

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

**Areal**
Andelsleilighet (i blokk):

BRA-i: 38 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 43 m2

Kjeller
BRA-e: 5 m2.

3. etasje
BRA-i: 38 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 0,5 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,65 meter.

Øvrige arealer:
- Ekstern bod i kjeller på 5,1 m². Bod var ikke merket på befaringsdagen. Rekvirent opplyser at tilhørende bod er den første boden til høyre i felles bodrom.
- Felles vaskerom.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Sameier og borettslag:
Bruksrett til boder kan endres via vedtekter eller generalforsamling.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
1

**Eierform**
Andel

**Boligtype**
Andelsleilighet

**Etasje**
3

**Parkering**
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 164, Bnr. 1034 (Ideel andel 1/1) i Bergen kommune.

Tomteareal er 129 m² på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**
Fellestomt for borettslaget.

Tomten består i hovedsak av bygningsmassen.

**Vedtekter/husordensregler**
Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Regnskap/budsjett**
Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

**Byggeår**
Ca. 1900

**Innhold**
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:
BRA-i: Entré/stue, soverom, kjøkken og bad.
Kjeller BRA-e: Ekstern bod på 5,1 m².

Borettslaget har felles vaskerom i kjeller.

Det er ikke fremlagt byggetegninger for eiendommen.

**Standard**
I en klassisk bygård fra 1900 ligger denne 2-roms andelsleiligheten i byggets 3. etasje. Boligen ble modernisert i 2026 med tidsriktige overflater, ny kjøkkeninnredning fra IKEA og oppgradert bad. Leiligheten preges av en generøs takhøyde på ca. 2,65 meter i stuen og en gjennomtenkt planløsning.

Entré og stue:
Inngangspartiet har slett entrédør fra 2026 med brann- og lydklassifisering, og det er montert porttelefon på veggen. Stuen har en luftig takhøyde på ca. 2,65 meter og store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Gulvet er belagt med laminat fra 2026, og veggene og himlingen har malte flater. Rommet gir god plass til både sofagruppe og spisebord.

Soverom:

Soverommet har en lun atmosfære med laminatgulv og malte flater. Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord.

Kjøkken:
Kjøkkenet er utstyrt med en stilren innredning fra IKEA fra 2026 med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Av hvitevarer finnes integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel, alt fra IKEA. Kjøkkenet har også integrert ventilator og komfyrvakt. Gulvet har laminat, og veggene og himlingen er malt.

Bad:
Badet ble modernisert i 2026 med keramiske fliser på gulv og vegger samt malte flater i himling, utført som flis-på-flis med ny membran. Rommet har baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri og speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med gulvstående toalett, dusjnisje med takdusj og hånddusj, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt gulvvarme i gulv. Elektrisk vifte i himlingen sørger for avtrekk.

Overflater:
Gulv: Laminat i entré/stue, soverom og kjøkken. Keramiske fliser på bad.
Vegger: Malte flater. Keramiske fliser på bad.
Himling: Malte flater.

Lagring:
Boligen disponerer en ekstern bod på ca. 5 m² i kjelleren (opplyst som første bod til høyre i felles bodrom).

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Innvendige vannledninger | I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper. Rørkurser i fordelerskap er ikke merket. Det ble registrert fuktighet/kondens i fordelerskap av ukjent årsak.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen grenser mot yttervegger. Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

**Innbo og løsøre**
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt,

vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

**Beliggenhet**
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Magnus Barfots gate på Sydneshaugen, midt i Bergen sentrum i bydelen Bergenhus. Området preges av klassisk byarkitektur og byr på umiddelbar nærhet til byens mest etablerte kultur- og servicetilbud. Like ved ligger Engen-kvartalet med Den Nationale Scene, Magnus Barfot kinosenter og et rikt utvalg av kaféer, bakerier og spisesteder. Torgallmenningen, Byparken og kjøpesentrene Galleriet og Sundt nås på få minutters gange, noe som gir enkel tilgang til byens samlede shopping- og underholdningstilbud.

I hverdagen er det meste tilrettelagt for et enkelt liv til fots. Dagligvarehandelen gjøres rett i nærområdet, der både Coop Extra i Håkonsgaten og Spar i Vaskerelven ligger en kort spasertur fra boligen. Beliggenheten er særlig praktisk for studenter og universitetsansatte, med Universitetet i Bergen like ved på Sydneshaugen og Handelshøyskolen BI i gangavstand. Studentsenteret med svømmehall, treningssenter og idrettshall ligger likeledes en kort gåtur unna, mens Norges Handelshøyskole (NHH) og Høgskulen på Vestlandet nås enkelt med buss eller bybane.

For rekreasjon og opphold utendørs byr nærområdet på flere fine parker og rekreasjonsområder til fots. Botaniske Muséhagen, Nygårdsparken og Nordnesparken med Nordnes sjøbad ligger alle i gangavstand fra leiligheten. Byfjellene og turområdene rundt Fløyen er lett tilgjengelige enten til fots via sentrumsgatene eller med Fløibanen, med et omfattende stinett og preparerte lysløyper om vinteren. Kollektivtilbudet er komplett, med bussholdeplass ved Komediebakken, Bybanens linje 1 og 2 fra Byparken samt Bergen stasjon innen kort gangavstand.

**Adkomst**
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

**Byggemåte**
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Grunnmur og fundamenter er i murkonstruksjoner/natursteinsmur. Bærende konstruksjoner og yttervegger er i murkonstruksjoner, pusset og malt. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Takkonstruksjonen består av saltak med tresperrer, tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

**Brukstillatelse / Ferdigattest**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 29.04.2026 vedrørende fasadeendring.

**Hvitevarer**
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Oppvarming**
Elektrisitet. Gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 13.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025.

Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

**Info energiklasse**
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

**TV/Internett/Bredbånd**
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

**Adgang til utleie**
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

**Radon**
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

**Regulering**
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone BY1). Eiendommen omfattes videre av bestemmelsesområde #4 i kommuneplanen vedrørende byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Bergenhus, KPD Sentrum (plan-ID 15780000), ikrafttrådt 10.12.2001, hvor arealet er avsatt til boligområder.

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

Eiendommen berøres av hensynssone H570_2 (Nygårdshøyden) for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen berøres av hensynssone H570_7 (Historisk sentrum) for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen berøres av hensynssone H390_2 (Luftkvalitet - gul sone), som er en faresone i kommuneplanens arealdel.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: Planforslag (saksnr. 202417461)
- BERGENHUS. SIGURDS GATE, LEKE- OG OPPHOLDSGATE (plan-ID 5960000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- BERGENHUS. GNR 164 BNR 769, HÅKONSGATEN - SVERRES GATE - SYDNESKLEIVEN - TEATERGATEN, KVARTALET FOLKETS HUS (plan-ID 10910100) - status: Endelig vedtatt arealplan (saksnr. 190711140)
- BERGENHUS. GNR 164 BNR 7, 133 MFL., JEKTEVIKBAKKEN, BARNEHAGE OG STUDENTBOLIGER (plan-ID 8900100) - status: Endelig vedtatt arealplan (saksnr. 200711318)
- BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES (plan-ID 10330000) - status: Opphevet

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr. 164, bnr. 161 (bygningsnr. 301580120): Garasjeuthus anneks til bolig (rammetillatelse datert 13.02.2026, saksnr. 202515418)

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**
Ikke lykkes i å innhente formuesverdi da det er selskap som selger.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

**Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven**
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

**Budgivning**
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

**Overtakelse**
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

**Forkjøpsrett**
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

**Eier**
Mine Eiendommer AS

**Heftelser**
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

**Andre relevante opplysninger**
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

**Tilstandsrapport/Takst**
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Patrick Bang den 13.10.2026.

**Boligselgerforsikring**
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte

materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

**Avtalebetingelser**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Betalingsbetingelser**
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

**Personopplysningsloven**
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

**Vedlegg**
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Ansvarlig megler**
Tommy Kaland
Eiendomsmegler
Telefon: 928 06 487
E-post: tommy.kaland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken
5832 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







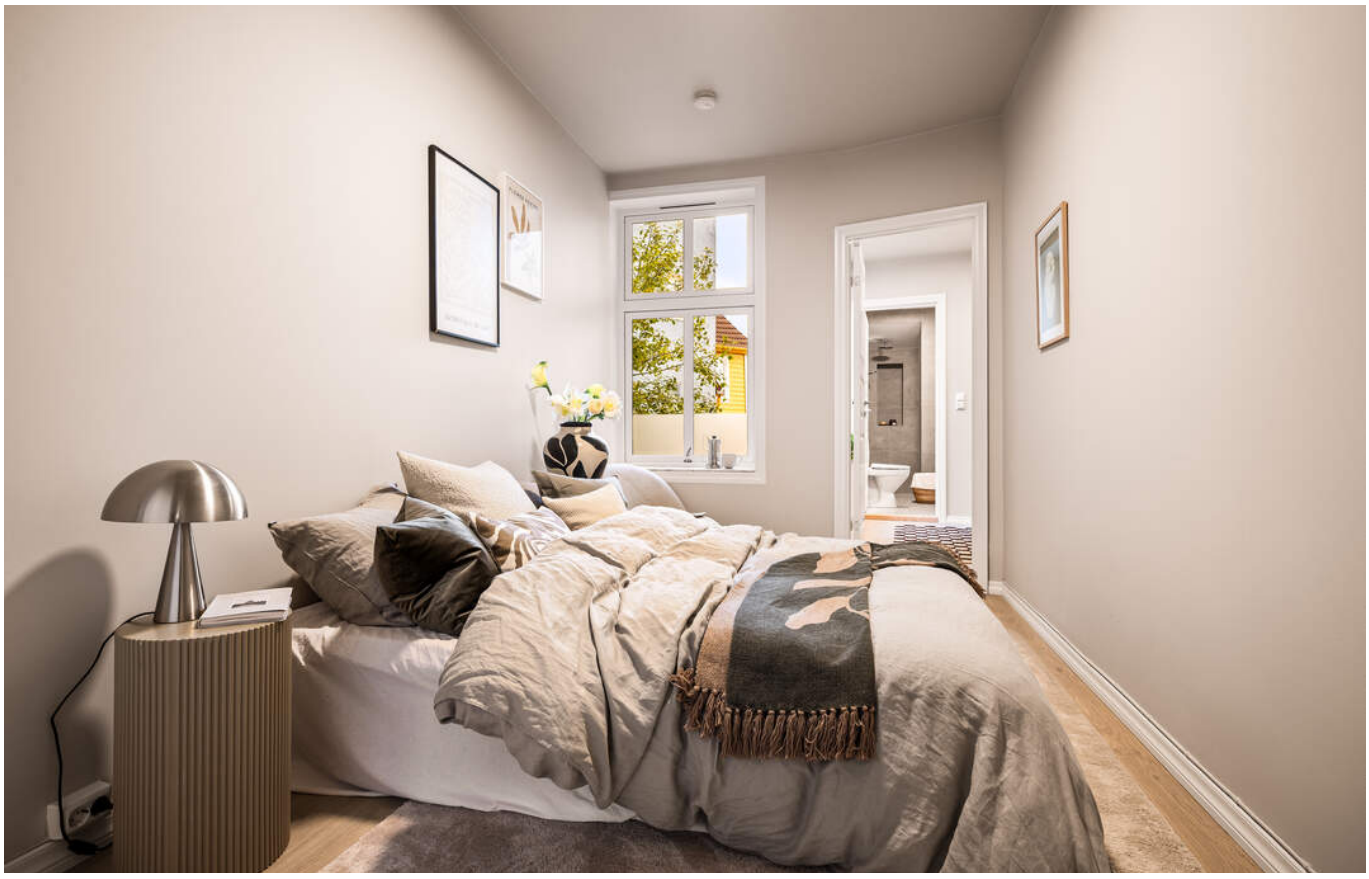


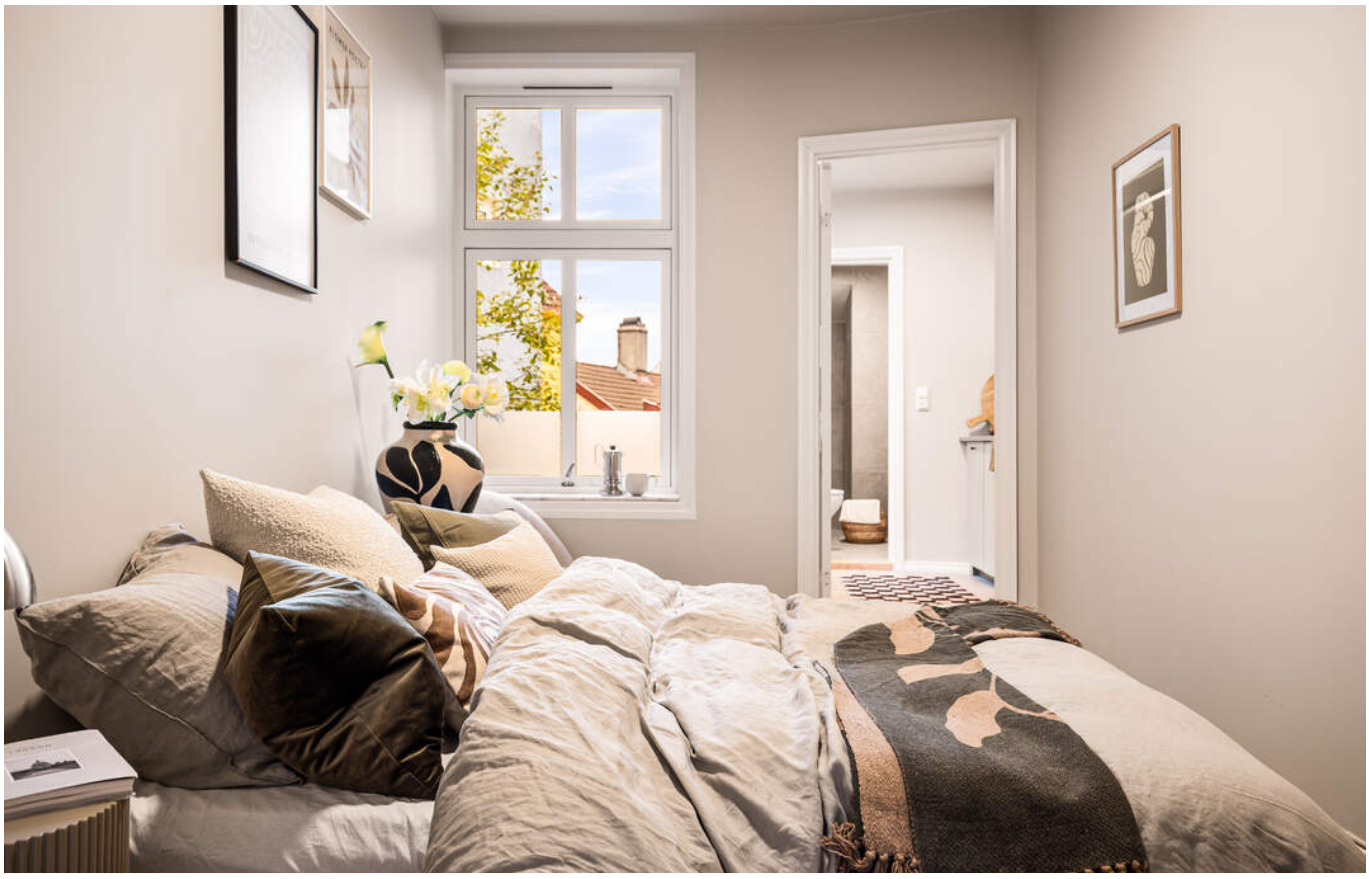














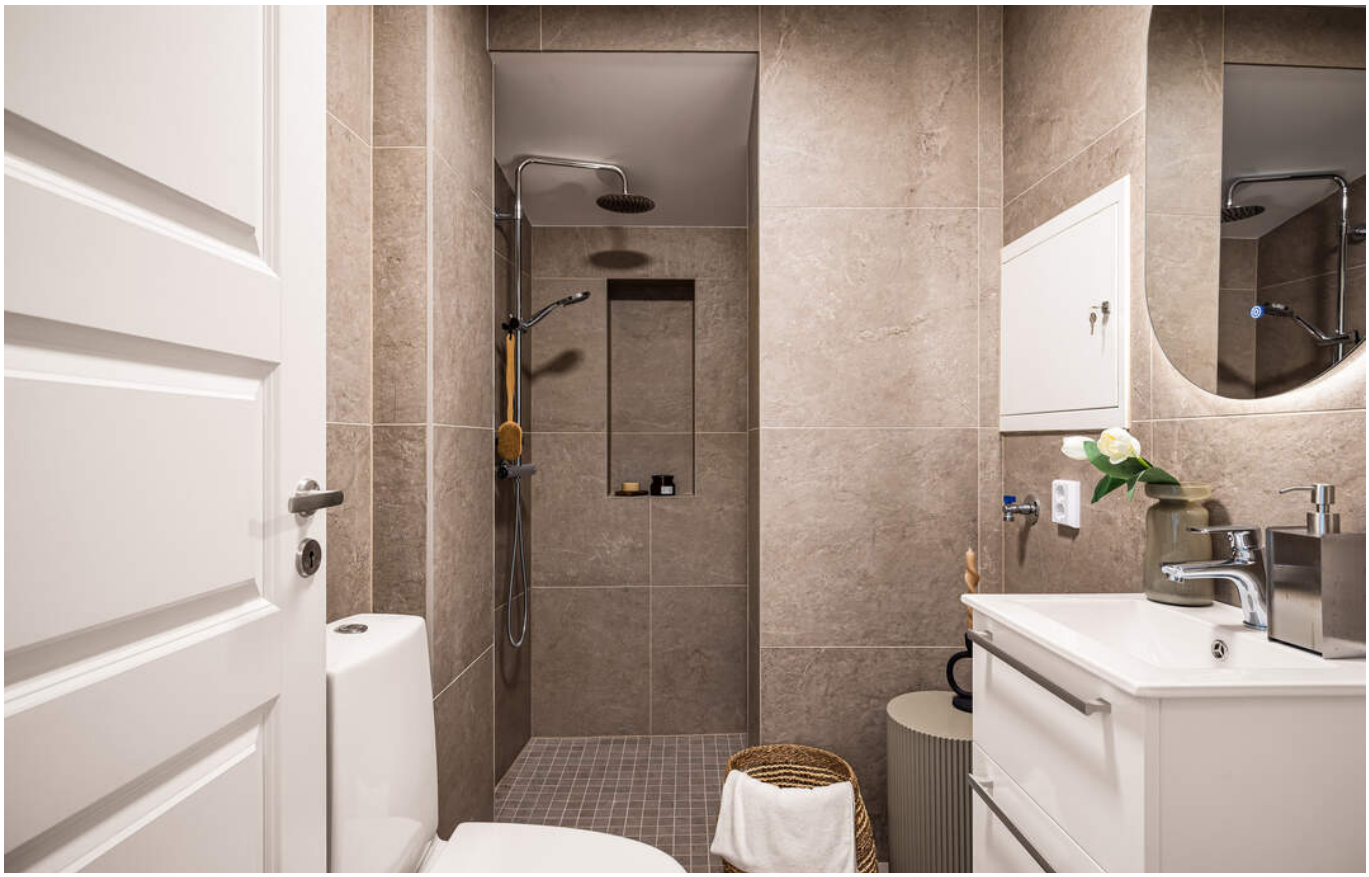

ESTHÉTIQUE DE L'ART
















MAGNUS BARFOTS GATE
33
·33·






MAGNUS BARFOT
P


MAGNUS BARFOT
Sone
30
Sone
30
Sone
30
THAI AWAY


MAGNUS BARFOT
Sone
P




Café
Opera
Engen
18


SMAKERIET
BISTROBAR
SMAKERIET




Dame
FRISØR
HOTEL










GALLERIET


GALLERIET





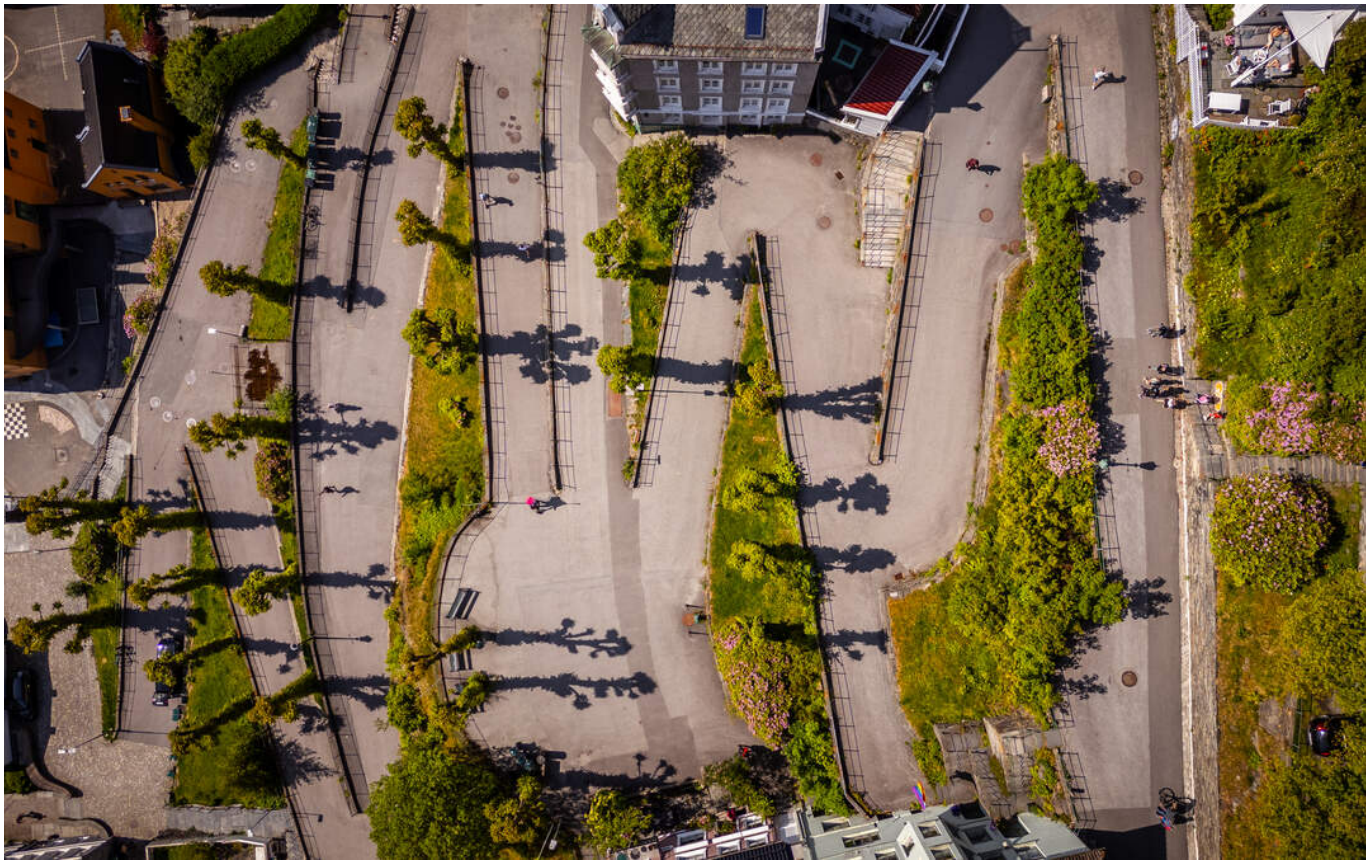

THON
EIENDOM















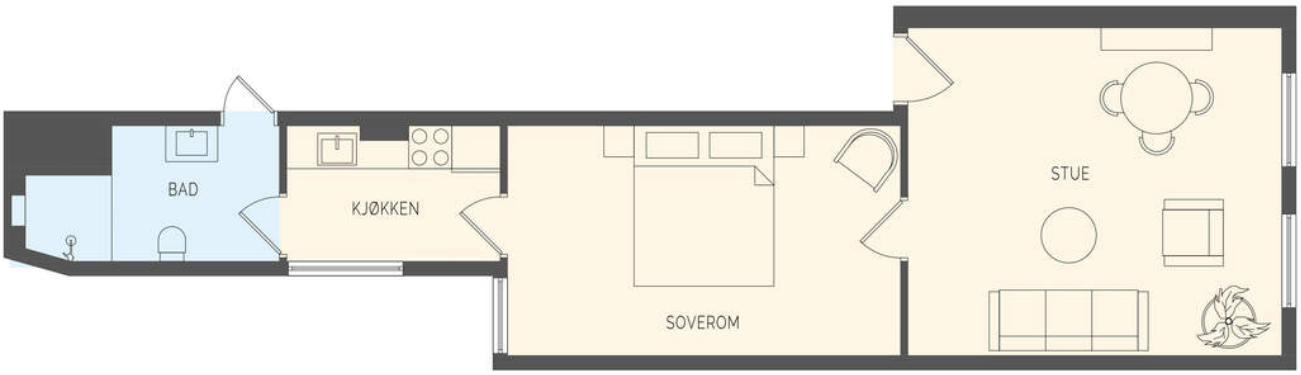







FOTOGRAF | WILHELMSEN

# Plantegning




Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# MAGNUS BARFOTS GATE 33

## Nabolaget Sydneshaugen/Rosenbergsgaten - vurdert av 236 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Komediebakken**<br>Linje FB50, FB51 | **4 min**<br>0.4 km |
| **Byparken**<br>Linje 1, 2 | **8 min**<br>0.7 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | **14 min**<br>1.1 km |
| **Bergen Flesland** | **21 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **St Paul skole (1-10 kl.)**<br>325 elever, 26 klasser | **5 min**<br>0.4 km |
| **Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.)**<br>275 elever, 23 klasser | **13 min**<br>1.1 km |
| **Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)**<br>172 elever, 14 klasser | **14 min**<br>1.1 km |
| **Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)**<br>270 elever, 18 klasser | **17 min**<br>1.3 km |
| **Rothaugen skole (8-10 kl.)**<br>593 elever, 38 klasser | **8 min**<br>2.9 km |
| **Bergen Private Gymnas** | **11 min** |
| **Metis privatistskole**<br>410 elever | **12 min**<br>1 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Sydnesplassen** | **3 min** |
| **KlosterGarasjen** | **6 min** |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 72/100

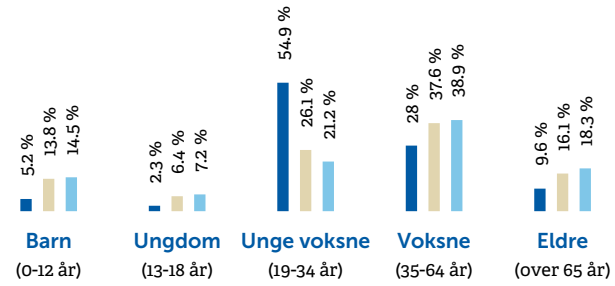
## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 67/100

## NABOSKAPET

Høflige 59/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Sydneshaugen/Rosenbergsga... | 1 900 | 1 463 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Rosetårnet barnehage (1-5 år)**<br>39 barn | **4 min**<br>0.3 km |
| **Sammen Jekteviken barnehage (0-6 år)**<br>102 barn | **4 min**<br>0.3 km |
| **Klosteret barnehage (1-5 år)**<br>42 barn | **10 min**<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Håkonsgaten**<br>Post i butikk | **3 min**<br>0.3 km |
| **Spar Vaskerelven** | **4 min** |

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Buss

## KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 81/100

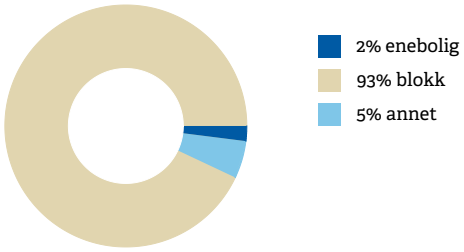
## AKTIVITETSTILBUD
Bra 75/100

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Bra 74/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Studentsenterets idrettshall**<br>Aktivitetshall | **8 min**<br>0.6 km |
| **Galgenbakken-verftet**<br>Ballspill | **13 min**<br>1 km |
| **Sammen Vektertorget** | **4 min** |
| **NEXT Bergen Sentrum** | **5 min** |

## BOLIGMASSE

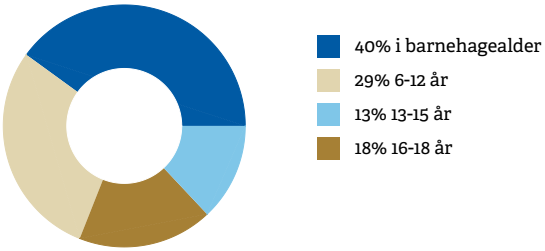



> «Rolig og koselig»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

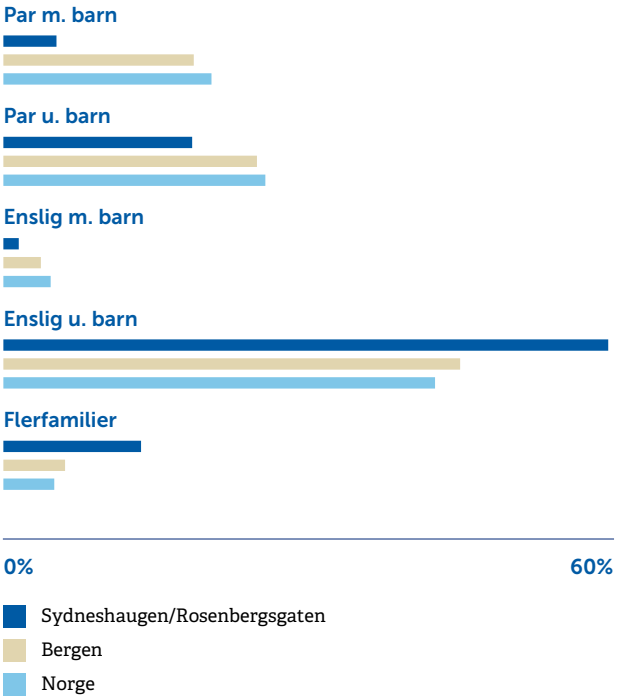
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Sundt** | **7 min** |
| **Vitusapotek Krinkelkroken** | **5 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



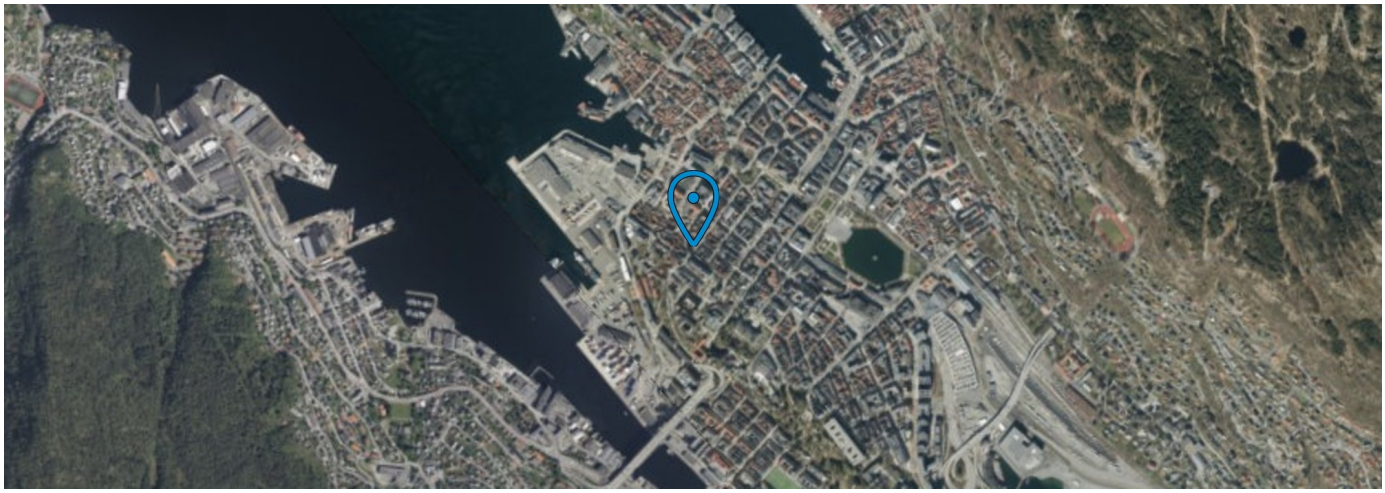

## FAMILIESAMMENSETNING

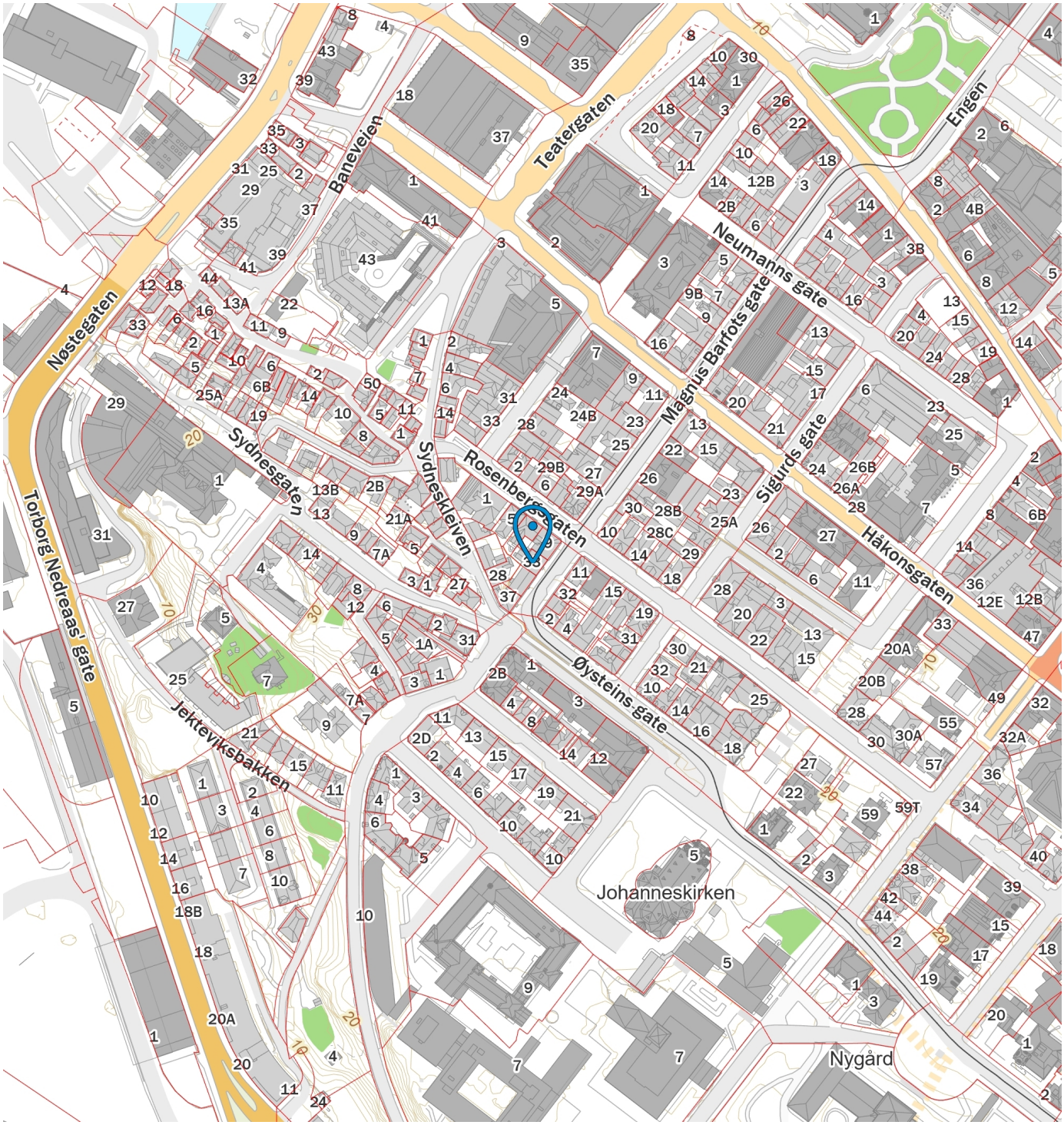



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **15%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **76%** | **54%** |
| **Separert** | **6%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **2%** | **4%** |

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






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

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid.  Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.  Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

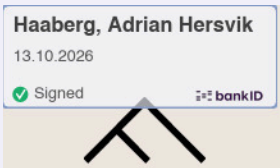
**Den viktige tilstandsrapporten**
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring




## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

| | |
|---|---|
| Selgere | Adrian Hersvik Haaberg |
| Boligen<br><br>5015 BERGEN<br><br>4601-164/1034/0/0 | • Boligen ble kjøpt 2024<br>• Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene<br>• Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring |

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2711260329 1

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   **Firmanavn:** Multicraft AS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Ny membran og nye fliser.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Eldre lite vindu i dusjsone som er flist igjen og laget nisje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   **Firmanavn:** Multicraft AS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Lukket igjen med fliser og membran

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Sett noe spor av saltutslag og lignende som er typisk i kjeller enkelte steder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   **Firmanavn:** Multicraft
   **Beskrivelse av arbeidet:** Malt i kjeller og baktrapp

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Sett noe mugg på enkelte vegger i baktrapp og lignende før det ble malt. Antagelig vært luftet dårlig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   **Firmanavn:** Multicraft as
   **Beskrivelse av arbeidet:** Malt og gipset, byttet noen dører.

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Ingen som vi er kjent med, men det er uansett skadedyrsservice avtale på bygget. Dette pleier vi å ha på alle bygg i sentrum.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   **Firmanavn:** skadedyrservice
   **Beskrivelse av arbeidet:** se forrige punkt.

---

# Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   **Firmanavn:** Multicraft AS (via underleverandør)
   **Beskrivelse av arbeidet:** Bytte utstyr på bad.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Norsk takst

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet (i blokk)
Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 164, bnr. 1034
Andelsnummer 6

**Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 38 m²**



**Befaringsdato:** 13.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3688 **Eiendomsverdi ref nr:** TF1774

**Autorisert foretak:** Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

BANG TAKST AS Ingeniør & Takstmann

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

## Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og sertifisert takstmann/bygningssakkyndig siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørvirksomhet og byggeledelse, og over 2 500 utarbeidede tilstandsrapporter etter NS 3600, har selskapet opparbeidet solid og bred bygningsteknisk erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapport ved boligsalg etter gjeldende NS 3600 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig
- Bygningssakkyndige vurderinger og uttalelser i saker etter boligkjøp

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner, advokater, offentlige aktører og profesjonelle aktører i eiendomsbransjen, mange av dem gjennom faste samarbeid over flere år – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



**Rapportansvarlig**

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572

Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1034
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1034
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1034
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

# Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
2-roms andelsleilighet i byggets 3. etasje. Bruksenhetsnr. H0302. Ekstern bod på 5,1 m² i kjeller.

NØKKELOPPLYSNINGER
Bygget er oppført i 1900. Leiligheten ble modernisert i 2026, med nye innvendige overflater, ny kjøkkeninnredning og ny entrédør. Badet ble samtidig modernisert med ny innredning og nytt sanitærutstyr, og ny membran og nye fliser ble lagt over eksisterende flis. Vannrørene er lagt om til rør-i-rør på 2000-tallet, og vinduene er fra 2000. Elektrisk anlegg er trolig fra 2000 -tallet.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320, som omhandler «intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler». Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som blant annet tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger i Magnus Barfots gate i Bergen sentrum, i bydelen Bergenhus. Ca. 5 minutters gange til Torgallmenningen med butikker, kaféer, restauranter og kino. Dagligvarebutikker i nærområdet. Kort gangavstand til Universitetet i Bergen og Handelshøyskolen BI, mens NHH og Høgskulen på Vestlandet nås med buss eller bybane. Buss- og bybaneforbindelse i nærheten. Parkområder i nærheten er blant annet Nygårdsparken, Muséhagen, Engen og Nordnesparken med Nordnes sjøbad. Turområder i Sandviken og byfjellene, med preparert lysløype på Fløyen om vinteren.

TOMT
Felles tomt på ca. 130 m² ifølge matrikkelen. Tomten består i hovedsak av bygningsmassen.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Antatt fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur og fundamenter i murkonstruksjoner/natursteinsmur.

Konstruksjoner/fasader:
Bærende konstruksjoner av murverk. Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påforet med bindingsverk og platekledning. Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard. Fasadene vedlikeholdes i regi av borettslaget, og er vurdert fra bakkeplan.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag. Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard. Det må påregnes knirk og skjevheter i eldre etasjeskillere.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra 2000.

Dører:
Slett entrédør fra 2026 med brannklasse B-30 og lydklasse 38/35 dB (Rw/R'w). Porttelefon. Slett dør ved bad med brannklasse B-30.

Takkonstruksjon:
Saltak med tresperrer, tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Takrenner og nedløp i plast. Taktekking av eldre alder. Taket vedlikeholdes i regi av borettslaget, og er ikke besiktiget.

Felles trapper:
Felles trapper i malte trekonstruksjoner. Flislagte repos. Profilert rekkverk.

BESKRIVELSE – INNVENDIG

Entré/stue (18,2 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Porttelefon.

Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1034
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Beskrivelse av eiendommen

Soverom (10,2 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kjøkken (5,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer, se egen beskrivelse. Integrert ventilator fra IKEA og komfyrvakt.

Bad (3,8 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger og malte flater i himling.
Baderomsmøbel med slette fronter og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, speil med integrert belysning, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap for rør-i-rør og dusjnisje med takdusj og håndusj.
Elektriske varmekabler i gulv, plastsluk med klemring og elektrisk vifte i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 115 liter, plassert på felles vaskerom i kjeller.
Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i fellesgang.
Porttelefon.

OPPVARMING
El. varmekabler på bad.
For øvrig elektrisk oppvarming.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Andelsleilighet (i blokk)**

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

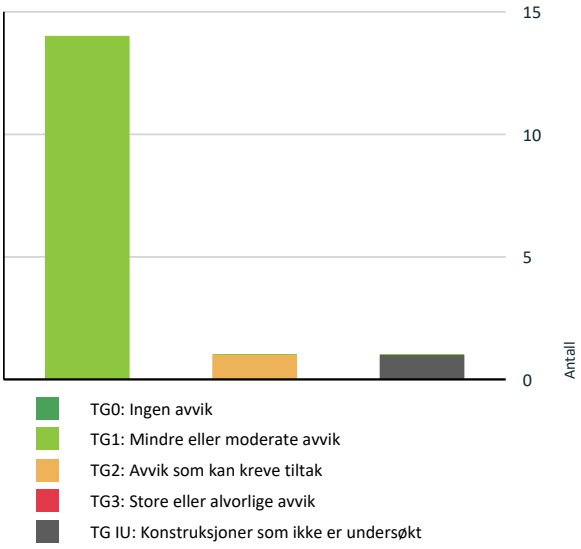
Øvrige opplysninger:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1034
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygningssakkyndig har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i oppdragsgivers virksomhet. Kravene til bygningssakkyndiges integritet fremgår av takseringsbransjens etiske retningslinjer, se www.norsktakst.no.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet og møblert.

Tegninger og byggesaksdokumenter er ikke fremlagt, og byggesaken er ikke kontrollert. Rommene er beskrevet ut fra bruken på befaringstidspunktet. Denne bruken kan avvike fra hva rommene opprinnelig er godkjent som.

Selgers egenerklæring var ikke fremlagt da rapporten ble utarbeidet, og er ikke gjennomgått. Rapporten er dermed utarbeidet uten kjennskap til opplysninger som måtte fremgå av egenerklæringen, herunder om tidligere skader, lekkasjer eller utførte arbeider. Dersom egenerklæringen inneholder opplysninger av betydning for vurderingene, bør rapporten forelegges bygningssakkyndig for oppdatering.

Opplysninger om oppgradering og modernisering av leilighet/bygning er hentet fra eiendomsverdi.no og er ikke verifisert.

Kostnadsestimat er kun angitt for bygningsdeler vurdert til TG3, i tråd med forskrift til avhendingslova. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler vurdert til TG2.

Eier må selv gå gjennom rapporten og straks melde fra dersom opplysninger ikke er korrekte, eller dersom eier kjenner til forhold av betydning som ikke er omtalt.

## Oppsummering av avvik

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

**Andelsleilighet (i blokk)**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 3. etasje > Bad (3,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**

Gå til side

I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.
Rørkurser i fordelerskap er ikke merket.
Det ble registrert fuktighet/kondens i fordelerskap av ukjent årsak.

Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1034
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Sammendrag av boligens tilstand

Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1034
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET (I BLOKK)



**Byggeår**
1900

**Kommentar**
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.
Byggeår må sees på som omtrentlig.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra 2000.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**
Slett entrédør fra 2026 med lydklasse 38/35 dB (Rw/R'w). Porttelefon. Slett branndør av nyere alder ved bad, brannklasse B-30.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år





## INNVENDIG

Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1034
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Nye overflater i hele leiligheten fra 2026.

Forventet levetid:
- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

### Radon

**Beskrivelse**

Leiligheten ligger i tredje etasje over bakkenivå. Radonmåling er ikke påkrevd for boliger med denne plasseringen. Radon tilføres inneluften fra grunnen under bygget, og boliger fra og med tredje etasje over terreng har erfaringsmessig lave verdier.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Hvite, formpressede innerdører.

Merk:
Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20–30 år

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

### Generell

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv og vegger og malte flater i himling. Badet inneholder baderomsmøbel med slette fronter og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, speil med integrert belysning, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap for rør-i-rør og dusjnisje med takdusj og håndusj. Elektriske varmekabler i gulv, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Badet ble modernisert i 2026 med ny innredning og nytt sanitærutstyr. Ny membran og nye fliser er lagt oppå eksisterende flis (flis-på-flis). Eksisterende elektriske varmekabler i gulv er beholdt under de gamle flisene. Metoden forutsetter god heft i underliggende fliser og at membranen er tilpasset underlaget. Dette kan ikke kontrolleres uten inngrep. Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremlagt.

### 3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Nye overflater i 2026 (flis-på-flis).

### 3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1034
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapport

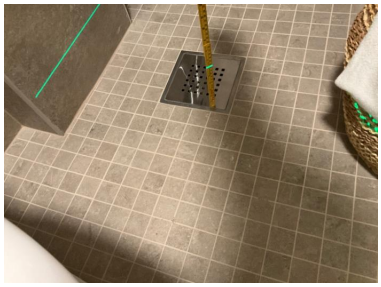
## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:
Sluk er plassert usentrisk i forhold til dusjsonen.







### 3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plastsluk med klemring. Smøremembran.

Det er lagt ny membran på eksisterende fliser i forbindelse med modernisering.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av membranen kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.



### 3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1034
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Nytt sanitærutstyr og ny innredning fra 2026.

Merk:
Eksisterende røropplegg er benyttet i forbindelse med modernisering av badet.

## 3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Elektrisk vifte i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

## 3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen grenser mot yttervegger.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

# KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN (5,0 M²)

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Integrerte hvitevarer fra IKEA.

Integrert ventilator fra IKEA.

Kjøkkeninnredning fra 2026.

Merk:
Lite sår på foring mot kjøleskap av kosmetisk betydning.

## 3. ETASJE > KJØKKEN (5,0 M²)

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1034
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles vannrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

**Vurdering av avvik:**

- I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.
- Rørkurser i fordelerskap er ikke merket.
- Det ble registrert fuktighet/kondens i fordelerskap av ukjent årsak.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.
- Rørkurser i fordelerskap bør merkes. Manglende merking kan føre til feil ved fremtidig arbeid og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.
- Lekkasje fra koblinger eller rør i fordelerskapet kan ikke utelukkes, og vedvarende fukt kan over tid gi korrosjon på koblinger og fuktbelastning på tilliggende konstruksjoner. Det anbefales at rørlegger undersøker årsaken og utbedrer forholdet.



### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på 115 liter fra CTC, plassert på felles vaskerom i kjeller.

Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1034
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapport

Bereder av ukjent, men trolig nyere alder.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i fellesgang.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 50A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 15A og 3 kurser på 13A.

Det elektriske anlegget er trolig fra 2000-tallet.

BELYSNING
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført tilsyn av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæring er ikke fremvist for hele anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999 og for endringer på eldre anlegg.

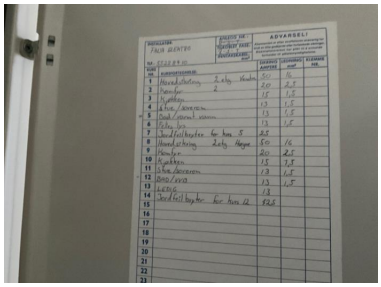
**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon kan anleggets tilstand og forskriftsmessighet ikke verifiseres, og feil eller mangler kan ikke utelukkes. Det anbefales utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1034
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapport





Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1034
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

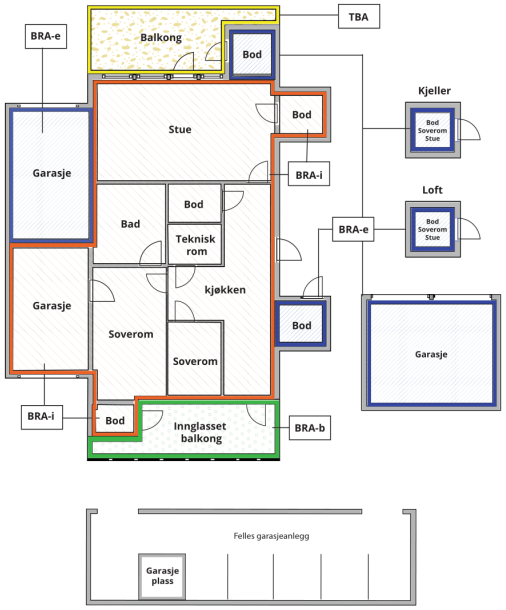
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1034
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

# Arealer

## Andelsleilighet (i blokk)

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. etasje | 38 | | | 38 | |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **38** | **5** | | | |
| **SUM BRA** | **43** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3. etasje | Entré/stue (18,2 m²), soverom (10,2 m²), kjøkken (5,0 m²), bad (3,8 m²) | | |
| Kjeller | | Ekstern bod (5,1 m²) | |

**Kommentar**

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 0,5 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,65 meter.

Øvrige arealer:
- Ekstern bod i kjeller på 5,1 m². Bod var ikke merket på befaringsdagen. Rekvirent opplyser at tilhørende bod er den første boden til høyre i felles bodrom.
- Felles vaskerom.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Sameier og borettslag:
Bruksrett til boder kan endres via vedtekter eller generalforsamling.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:*

Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Det er opplyst om utførte arbeider på boligen de siste fem årene. Selgers egenerklæringsskjema var ikke mottatt ved rapportdato, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert, men er lagt til grunn der de er omtalt under de enkelte punktene i rapporten. Selger anbefales å fremlegge egenerklæringsskjema og relevant dokumentasjon (fakturaer, samsvarserklæring, Boligmappa) for utførte arbeider i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om arbeider utført av tidligere eiere.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.10.2026 | Patrick Bang | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 164 | 1034 | | 0 | 129.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Magnus Barfots gate 33

**Hjemmelshaver**
Borettslaget Magnus Barfotsgate 33

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Leil. nr. | Forretningsfører |
|---|---|---|
| H0302/Borettslaget Magnus Barfotsgate 33 | H0302 | Bergensgruppen Drift AS |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
6

**Kommentar**
Andelsnr. er oppgitt av selger.

Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1034
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Bergenskart.no | 09.09.2026 | Innhenting av kommunal info. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 09.09.2026 | Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Bilder fra befaring | 09.09.2026 | Lagret internt for dokumentasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Seeiendom.no | 09.09.2026 | Kontroll av grunnboken. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 13.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1034
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

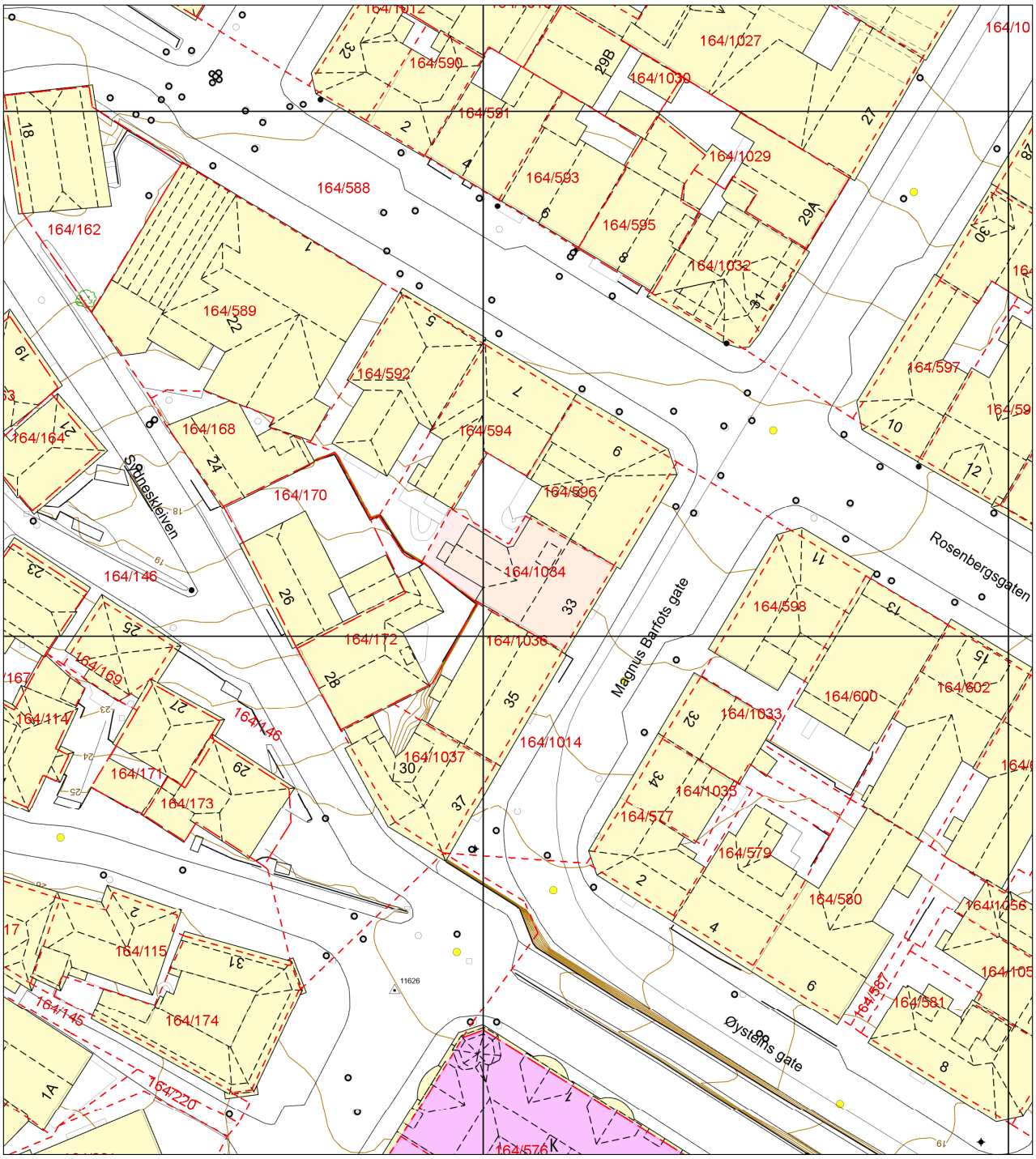
BERGEN KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 14.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1034/0/0
Adresse: Magnus Barfots gate 33, 5015 BERGEN

N




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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

**PLANINFORMASJON**

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 164/1034/0/0
Utlistet 14. oktober 2026

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **261008372** | Grunneiendom | 0 | Ja | 129,7 m² | Usikker | - | Ja |

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

## Kommuneplan

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpAngittHensynSone | H570_2 | Nygårdshøyden | 100,0 % |
| **65270000** | KpAngittHensynSone | H570_7 | Historisk sentrum | 100,0 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

| PlanID | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **15780000** | BERGENHUS. KPD SENTRUM | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 10.12.2001 | 100,0 % |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| **15780000** | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 100,0 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| **71740000** | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 2 | 202417461 |
| **5960000** | 30 | BERGENHUS. SIGURDS GATE, LEKE- OG OPPHOLDSGATE | 3 | - |
| **10910100** | 30 | BERGENHUS. GNR 164 BNR 769, HÅKONSGATEN - SVERRES GATE - SYDNESKLEIVEN - TEATERGATEN, KVARTALET FOLKETS HUS | 3 | 190711140 |
| **8900100** | 30 | BERGENHUS. GNR 164 BNR 7, 133 MFL., JEKTEVIKBAKKEN, BARNEHAGE OG STUDENTBOLIGER | 3 | 200711318 |
| **10330000** | 30 | BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES | 4 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **164/161** | 301580120 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Rammetillatelse | 13.02.2026 | 202515418 |

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 14. oktober 2026

BERGEN
KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

# Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

## Kommuneplanens arealdel

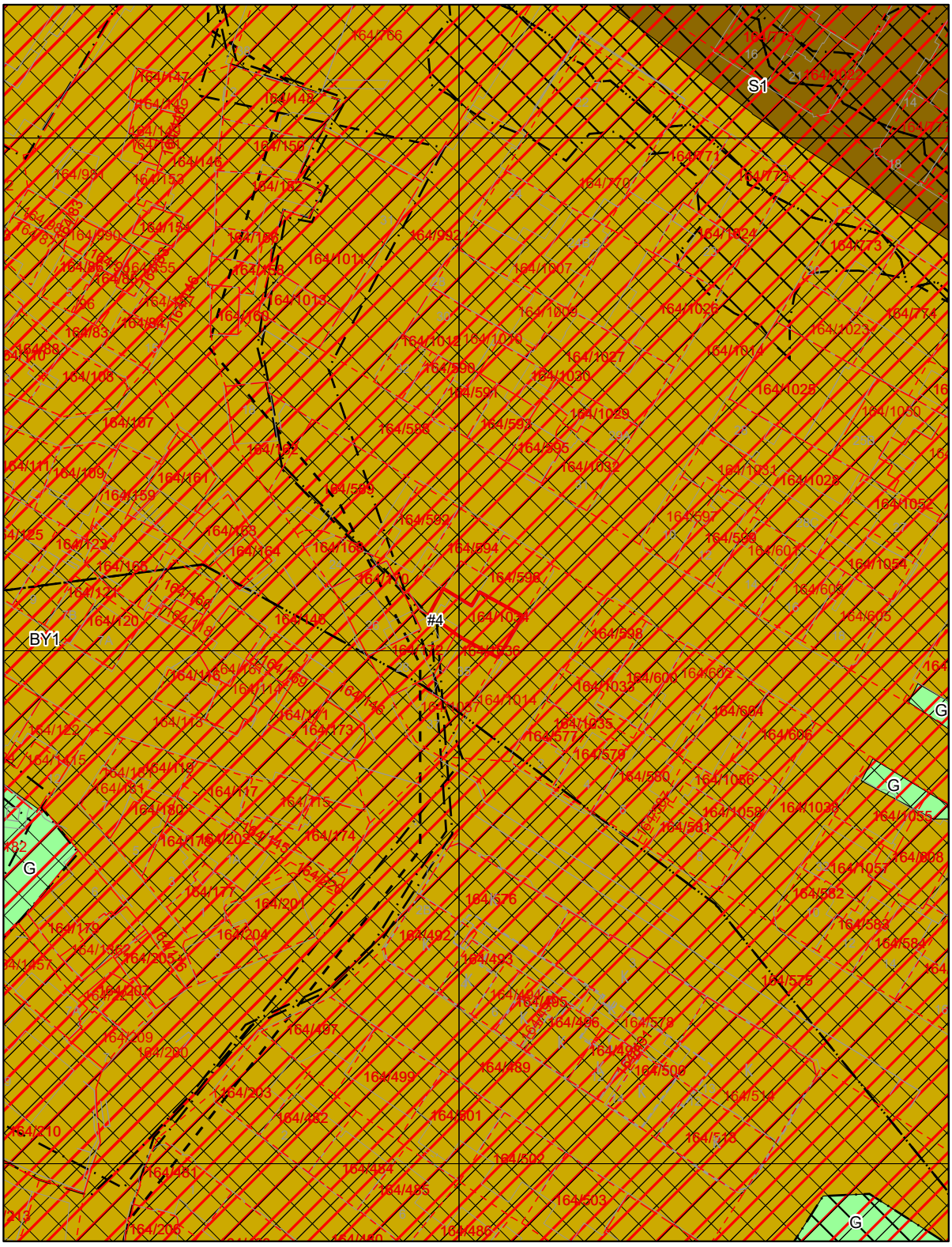
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 14.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1034/0/0
Adresse: Magnus Barfots gate 33

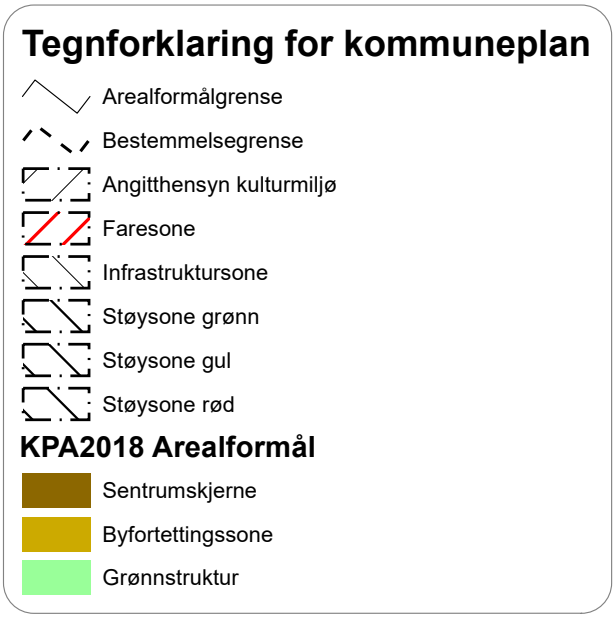
N

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

Eiendomsflate



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

## Kommunedelplan

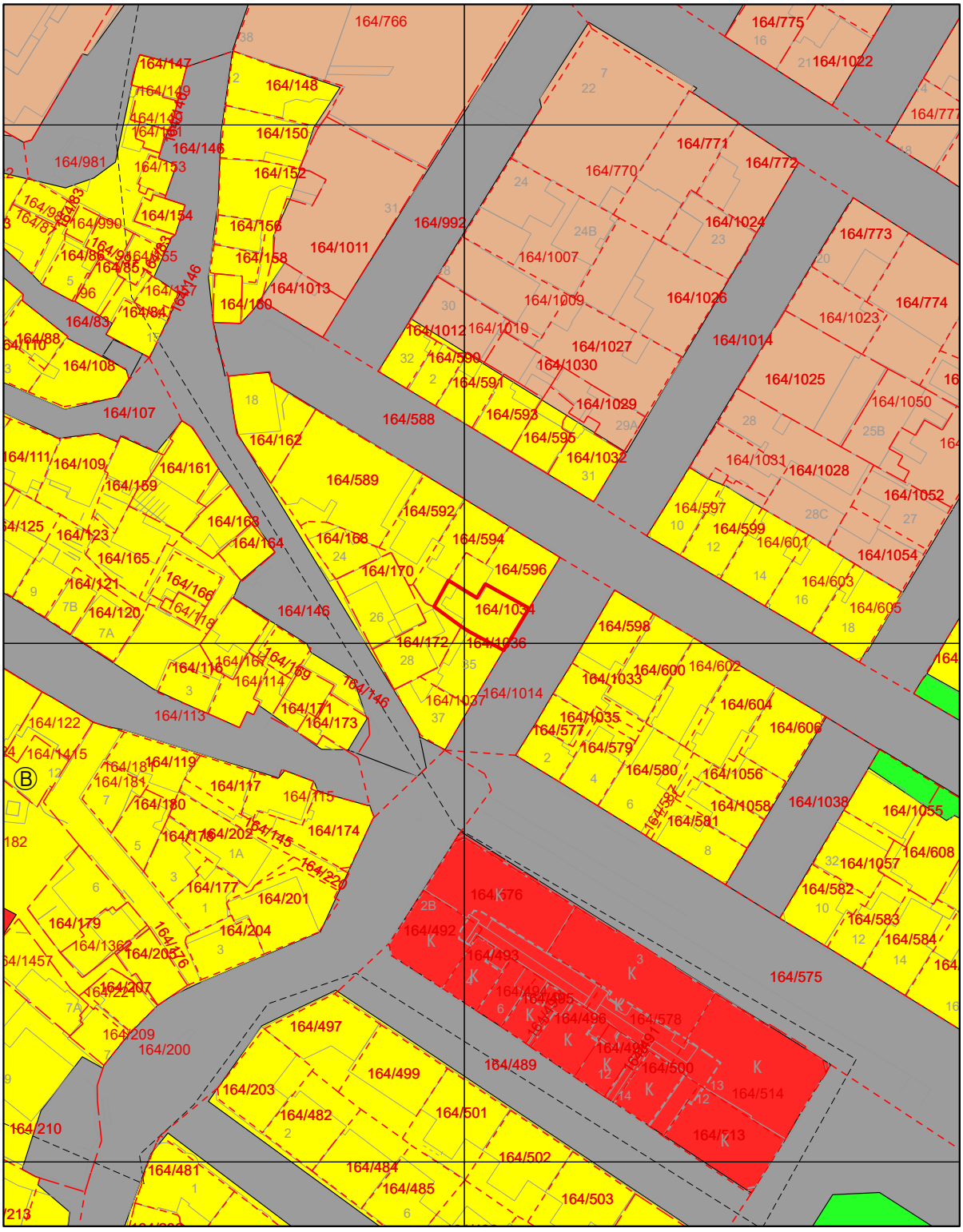
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 14.10.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1034/0/0
Adresse: Magnus Barfots gate 33

N

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

Eiendomsflate



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring for kommunedelplan

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

### KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Fotgjengerstrøk (N)

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



# SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

**Ta kontakt med oss i dag!**

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE






# Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 400 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 400 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**

Oppdragsnr: 2711260329 / Lars Thorsnes Lefdal, tlf. 94039954
Magnus Barfots gate 33 (Nr. 5), 5015 Bergen
Andels nr. 6 i Borettslaget Magnus Barfots gate 33

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

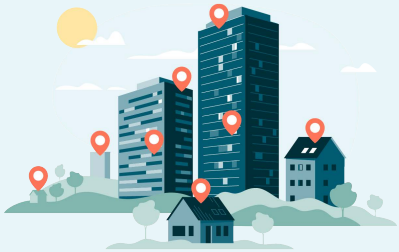
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# 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.

Oppdragsnr: 2711260329
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.10.2026

**Tommy Kaland**
Eiendomsmegler

928 06 487
tommy.kaland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken, 5832 BERGEN

eiendomsmegler1.no