

aktiv.

Skoglien 9, 5056 BERGEN

**SKOGLIEN | 2R Endeleilighet med  
egen inngang | Nærhet til "alt" |  
Ingen TG3**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Håvard Tobiassen Solheim

**Mobil** 941 59 255

**E-post** havard.solheim@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna. TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 73 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 963 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 167,-  
**Selger:** Gunstein Tobiassen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1948  
**BRA-i/BRA Total** 45/47 kvm  
**Tomtstr.:** 1159.2 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 158, bnr. 715  
**Snr.** 11  
**Oppdragsnr.:** 1501260042

# Ditt nye hjem?

Skoglien 9 har en sentral beliggenhet med kort vei til alt en trenger i hverdagen. Dette er en lettstelt og praktisk endeleilighet i et velfungerende sameie. Ønsker du en leilighet hvor en kan gjøre spasering eller sykling til en hverdagslig vane? Da kan du like Skoglien 9! Fra leiligheten tar det cirka 10 minutter å gå til Handelshøyskolen BI, og cirka 7 minutter på sykkel til Universitetet i Bergen. I tillegg er det cirka 10 minutter gange til busstopp på Gyldenpris med hyppige avganger. Nærmeste busstopp er Solheimslien sør cirka 100 meter fra boligen.

Kort oppsummert:

- Sentral og populær beliggenhet
- Umiddelbar nærhet til aktiviteter og servicetilbud
- Nærhet til universitet
- Velfungerende sameie
- Lave felleskostnader
- Ingen TG3



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	62
Energiattest .....	69
Nabolagsprofil .....	74
Budskjema .....	83

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 47 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 45 kvm Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, bod

3. etasje

BRA-e: 2 kvm Bod

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1159.2 kvm

### Tomtebeskrivelse

Fellesareal er pent opparbeidet med plen og felles terrasseplattning.

### Beliggenhet

Skoglien 9 har en sentral og attraktiv beliggenhet øverst i Solheimsviken i Bergen. Fra leiligheten er det kort vei til alt en trenger i hverdagen og mer. Leiligheten ligger utmerket til dersom en benytter seg av kollektivtilbud, eller ønsker å ha muligheten til å spasere og sykle dit en skal. Ved enkel tilkomst til en rekke universitet, treningssenter, diverse aktiviteter og turstier passer leiligheten supert til førstegangskjøperen.

Fra leiligheten er det ca. 5 minutters gange til nærmeste busstopp med avganger gjennom Bergen sentrum. Har en behov for å benytte seg av bybanen er nærmeste bybanestopp på Danmarks plass med ca. 17 minutters gange. Dagligvarehandelen anbefales å gjøres på Kiwi Damsgårdssundet kun 500 meter fra boligen.

Til studenten finner man en rekke universiteter innen kort rekkevidde.

Handelshøyskolen BI ligger 1 km fra boligen, NHH Handelshøyskole 8km, Høyskolen på Vestlandet 2,3km og Universitet i Bergen 3,1km.

Bergen byr på et mangfold av turmuligheter, idrett og andre aktiviteter. Fra Skoglien kan en enkelt spasere rett fra ytterdøren opp til Løvsstakken, eller gå Løvsstien om en ikke ønsker så mange høydemeter. Ulriken, Vikinghytten, Fløien og Rundemannen er også fantastiske turer å gå i Bergen. Dersom en foretrekker innendørsaktiviteter, finner man flere klatresentre, golf sentre, treningsentre, squash, badehall og mye mer i byen.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og rekkehus.

### **Bygningssakkyndig**

Morten Soltvedt

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med isolerglass av ukjent alder.

Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører: Ytterdør med glatt finér og glassfelt av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn i betong er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Pipe og ildsted: Teglsteinspipe med fra byggeår som ikke vurderes nærmere da sameiets ansvar.

Peisovn fra 2015 montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

TG2

Vinduer:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noe slitasje i overganger registrert Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører:

Noe slitasje i overflate og i overganger registrert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting.

Innvendige dører:

Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak: Dører fungerer med dette avvik.

Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Noe slitasje i overganger til gulv registrert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes.

Underetasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe slitasje i overganger og manglende finish på oppgraderte fuger.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.

Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Noe lokal slitasje på toalett og i overgang til gulv.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik.

Underetasje - Bad - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Underetasje - Kjøkken - Avtrekk:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.

Konsekvens/tiltak: Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt.

#### Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Avløpsrør:

Noe usikker løsning i overgang fra eldre sluk til foretatt rørfornyning.  
Konsekvens/tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt.

#### Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

#### TGIU

##### Andre utvendige forhold:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, renner og nedløp, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapperom, pipe, radon, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten, overflate på pipe i enhet etc.

##### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med nyere skifer.

Det må nevnes at det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på fordeling av utgifter under fellesansvaret.

Sameiet har de senere år foretatt vesentlige oppgraderinger

Det anbefales dog alltid en nærmere utredning av tilstanden på bygningsdeler under fellesansvaret da dette vil påvirke fremtidige fellesutgifter.

##### Pipe og ildsted:

Teglsteinspipe med fra byggeår som ikke vurderes nærmere da sameiets ansvar.  
Peisovn fra 2015 montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

##### Helse, miljø og sikkerhet:

Lovpålagte sikringsforhold som enheten har ansvar for er kontrollert.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

- Dårlig fall mot sluket i dusjsone. Av den grunn brukt dusjkabinett gjennom hele min eierperiode.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja, Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Comfort

Beskrivelse av arbeidet: Nytt dusjkabinett, ny servant og servantmøbel samt speil med lys.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Fagelektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Utbygging av termostat til varmekabler bad.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vitek

Beskrivelse av arbeidet: Epoxy-foring og pensling av sluk tilhørende dusj.

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

Ja

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

- Epoxy-foring og pensling av sluk tilhørende dusj

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

Ja

- Lekkasje fra tak.

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

Ja, Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fløysand tak

Beskrivelse av arbeidet: Nytt skifertak, nye lektere og nye 3-lags velux takluker.

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

Ja

- Noen lektere på tak fra byggeår (1947) var skadet av råte.

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

Ja, Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fløysand tak

Beskrivelse av arbeidet: Nytt skifertak ble lagt med nye lektere.

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

- Det er gjort funn av sølvkre på tørkeloft og bod tilhørende leilighet. Under rørfornyingen i 2022 kom det inn en rotte fra et åpent/blottlagt avløpsrør. Rotten ble eliminert samme dag. Røret ble tettet, se referanse "rørfornyning i regi av Vitek".

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

Ja, Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vitek

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning av sameiets avløpsrør.

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

Ja

- Bevitnet akutt lekkasje fra vamtvannsrør under vask på kjøkkenet i 2016.

Hovedkranen ble stengt sporenstreks.

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

Ja, Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Rørleggeren Bergen A.S.

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon lekkasje i kjøkkenbenk. Skiftet kjøkkenbatteri.

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

Ja, Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Ingvald Rognaldsen A.S.

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ovn type Asgard (peis). Utskiftning av ovnsrør.

Arbeid utført før jeg kjøpte boligen, dokumentasjon foreligger.

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

eiere?

Ja, Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Fagelektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Ny termostat til varmekabler bad.

### **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Håvard Solheim har gleden av å presentere Skoglien 9! Dette er en leilighet som passer utmerket til de som ønsker en lettstelt leilighet med noe nyere kvaliteter og en sentral beliggenhet. Innvendig er det varmekabler i stue, entré, kjøkken og bad. Fra leiligheten er det fin utsikt, og sameiet disponerer felles terrasse på baksiden av bygget. Til studenten er det kort reisevei til samtlige universiteter, mangfold av aktiviteter, turmuligheter og ikke minst sosiale kafeer & barer. Her ligger alt til rette for en praktisk hverdag. Fra leiligheten kan en spasere til butikk, kollektivtransport, aktiviteter og mye mer!

Entré:

Leiligheten har egen inngang i bygget, og en entré med plass til klesstativ for yttertøy og skohylle til yttersko. Fra entréen er det tilgang til kjøkkenet, badet og stuen.

Stue:

Stuen er på romslige 16,1m<sup>2</sup> med gode muligheter for ønsket innredning. Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp samtidig som en har vakker utsikt utover Bergen by og omkringliggende fjell og natur. Peisen benyttes på kaldere dager eller for hyggens skyld. Rommet er malt i stilige farger med stilfulle lister mot taket.

Kjøkken:

Kjøkkenet har lyse fronter og vegger med svarte flisdetaljer og benkeplate. Over kjøkkenvasken er det lysrør med UV lys som er vekstlys for planter og urter, uten at det er sjenerende lys for det sensitive menneskeøyet. Lekker detalj for dem som ønsker å ha ferske urter tilgjengelig! Kjøkkenet er utstyrt med induksjonsovn, oppvaskmaskin, og ventilator. Tilkomst til bod.

Bad:

Badet har fliser og varmekabler i gulv, og våtromsplater på vegg. Her ble det montert nytt dusjkabinett, termostat, og servant med møbel av Comfort i 2026. Det er også utført arbeid med nye avløpsrør i 2022. Vaskemaskin og tørketrommel står på felles vaskerom og medfølger boligen. Fra leiligheten er det enkel og egen tilkomst til vaskerommet.

Soverom:

Leiligheten har et soverom på 10,8m<sup>2</sup> med praktisk garderobeløsning.

Bod:

Leiligheten har en bod på 5,9m<sup>2</sup> ved kjøkkenet. Her er det plass til god oppbevaring og kjøleskap om ønskelig. Fra boden er det enkel og privat tilkomst til vaskerommet. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger. Leiligheten har også en bod på loft på 1,9m<sup>2</sup>.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen, vaskemaskin medfølger. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har avtale med Bergen fiber / Altibox.

### **Parkering**

Soneparkering i offentlig gate.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer 84698248

### **Diverse**

Byggeår er hentet fra og tatt utgangspunkt i gitt ferdigattest.

Det ble utført kontroll av BKK den 09.04.2014. Det ble ikke funnet feil eller mangler.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming via peis i stue og varmekabler i gulv på kjøkkenet, entré, stue, og bad.

### Informasjon om strømforbruk

Det er ikke avtalt norgespris på strøm.

### Energimerke

G

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 890 000

### Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

73 640 (Omkostninger totalt)

85 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 963 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 975 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 978 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 11 989 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt (kr. 2 748,-)

Abonnementsgebyr og stipulert mengde vann (kr. 1 688,-)

Abonnementsgebyr og stipulert mengde avløp (kr. 2 314,-)

Bosstøpping 31 stk (kr. 387,-)

Kommunal påslag etterdrift deponier (kr. 375,-)

Renovasjon grunnpris (kr. 4 863,-)

Beløp er inkl. mva.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 645 370 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 581 478 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

5/78

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer:

- Felles husforsikring i Gjensidige
- Drift og vedlikehold
- Strøm fellesarealer
- Grunnpakke Bergen fiber / Altibox

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra sameiet er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 167

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Skoglien 9-11-13

### **Organisasjonsnummer**

990981531

### **Om sameiet**

Leiligheten er en del av et veldrevet sameie. Sameiet Skoglien 9–11–13 består av 13 eierseksjoner.

Alle som bor huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som er gitt.

Sameiet har ingen planer om store vedlikeholdsoppgaver fremover. Målet er å hente seg inn igjen økonomisk etter omfattende og kostbart takprosjekt i 2025.

Info fra årsmelding 2025:

Arbeid på tak:

Undertaket viste seg heldigvis å vere i flott stand utan roteskadar, og arbeidarane kunne dermed byrje jobben med å leggje på plass ny takpapp, nye trykkimpregnerte lekter og spikre på att den vakre skiferen vår. Dei måtte supplere med noko brukt skifer og eit parti med ny skifer. Dei sette i tillegg inn åtte nye takvindaug, ti nye takhattar, beslag, takrenner og nedløpsrør. Det viste seg at skorsteinen i oppgang 9 hadde ein djup sprekk og ei ulovleg løysing etter dagens standard og måtte difor rivast ned halvannen meter og murast opp att. Heldigvis gjaldt det berre denne eine skorsteinen, og dei resterande fire var i god stand og bygd i solid teglstein heilt til topps. Alle dei fem skorsteinane fekk nye vedlikehaldsfrie pipehattar. Fløysand Tak AS sende oss som avtalt tre rekningar. Dei tre rekningane blei betalte i form av innskot frå seksjonseigarane og forsvarleg tapping av sameigekontoen.

I slutfasen av takarbeidet kom det ein ekstrem nedbørsperiode, og fasaden blei utsett for store vassmengder pga. to nedløpsrør som ikkje hadde blitt monterte på framsida. Ein del av vatnet rikosjetterte inn på kledningen via kanten på stillaset, noko som førte til bobling og flassing visse stader på kledningen. vi bestemte oss til slutt for å ordne det sjølve og ikkje styre meir med det. Gunstein, Daniel og Olav skrapa og grunna såra på kledningen, og planen er å no å få på kvitmåling tilvåren/sommaren att når det er tørrare og varmare i vêret. Då Fløysand Tak AS var heilt ferdige med taket, utnytta vi moglegheita til å ta ein ordentleg vask av fasaden med husvask før stillaset blei teke ned.

Bergen fiber / Altibox:

Den nye reforhandla avtala har ei varigheit på 24 månader, gjeldande frå 01.11.2025. Vi betaler då som sameige 116,75 kr per seksjon, altså samla rekning på 1517,75 kr per måned, som altså er den same kostnaden vi har hatt til no. Kvar seksjonseigar fortset med den same ordninga med individuell rekning med det dei sjølve vil bestille av tv-pakker og ekstra internetthastigheit. Med denne reforhandlinga fekk vi òg moglegheita til å oppgradere frå den fem år gamle dekodaren Q22 til ny dekodar Modell A kostnadsfritt.

Skjeggkre i huset:

Som kjent er det blitt observert skjeggkre i sameiget, og styreleiar sette i løpet av 2025 i gang med omfattande kartlegging av alle fellesareala. Det blei sett ut limfeller i alle fellesareal og spraya med gift (Trinol Super Permetrin). Kartlegginga viste at det var skjeggkre på alle dei tre tørkelofta, men etter fleire månader med spraying blei bestanden kraftig redusert. Skjeggkre brukar mange år på å bli mange, men ein klarar aldri å bli heilt kvitt dei utan profesjonell hjelp med kraftig gift. Difor vil styret foreslå på det komande sameigarmøtet at vi gjennomfører omfattande profesjonell skjeggkrebehandling i alle leilegheiter og i alle fellesareal. Husforsikringa vår dekkjer éi slik behandling, men sidan egg overlever den første behandlinga, bør vi gjennomføre endå ei behandling for å vere sikre på at vi har utrydda alt.

Avfallshåndtering:

Avfallshandtering blir skjøtta på ein forsvarleg måte. Sameiet har tre dunkar for restavfall/hushaldsavfall som blir tømde av BIR éin gong i veka. I tillegg har vi to papirdunkar som styreleiar dreg ned i Nordre Skogveien for tømning éin gong i månaden, saman med plastsekker som bebuarar samlar plast i på eiga hand. Glas og metall leverer folk sjølve til offentlege returpunkt.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Ingen fellesgjeld.

### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### **Regnskap/budsjett**

Til gode fellesmidler pr. 31.12.2025 er kr. 132.626,34,-. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det er ikke planlagt/besluttet endringer som vil gi økt fellesgjeld/felleskostnad. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

I henhold til vedtektene kreves det styregodkjenning av ny eier. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### **Vedtekter/husordensregler**

Alle sameiere, leietakere og andre som bebor seksjonene er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene, vedtekter, styrevedtak og vedtak på sameiermøter. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet. Seksjonene skal bare brukes til boligformål. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Må godkjennes av styret. Kan ikke nektes uten saklig grunn. Skal ikke være til sjenanse for øvrige naboer.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

I stedet for etterfakturering av manglende utført dugnad, har sameiet gått over til en

ordning der felleskostnadene på forhånd blir økt med kr. 2 000 i året per seksjon. Seksjonseiere som utfører dugnadsarbeid, får fratrukk i felleskostnader i ettertid med kr. 200 per time og et øvre tak på 10 timer per år, tilsvarende kr. 2 000,-.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Sølvi Sævold

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 158, bruksnummer 715, seksjonsnummer 11 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/158/715/11:

11.01.1946 - Dokumentnr: 273 - Erklæring/avtale

VEGtemmelse om felles vegg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:715

Gjelder denne registerenheten med flere

- Ved oppføring av Nordre Skogvei 34 a, b og c forplikter eiere seg følgende betingelser:

1. Å være solidarisk ansvarlig med de tilstøtende grunneiere for vedlikehold og renhold av den private adkomstvei. Forsømmes dette har kommunen ved veivesenet adgang til å utføre nevnte arbeide på undertegnedes bekostning.
2. Å være solidarisk ansvarlig med de øvrige rettighetshavere til felleskloakken og fellesvannledningen for fellesledningenes tilsyn og vedlikehold.

31.03.1948 - Dokumentnr: 2833 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra Skoglien 11 og 13

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:715

Gjelder denne registerenheten med flere

- Skjøte. Gir rettighet til Norde Skogvei 34 a, b og c å benytte seg av privatvei ned til Norde Skogvei.

29.05.1985 - Dokumentnr: 15794 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 5/78  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 013 SEKSJONER  
- Seksjonering med plan inndeling.

01.01.2020 - Dokumentnr: 549564 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:158 Bnr:715 Snr:11

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for 2 etasjes trebygning med hageleilighet, datert 01. oktober 1948 for Nordre Skogvei 34 c som i dag er Skoglien 9. Ferdigattest ble gitt med forbehold at det innsettes ventil i vindu i samtlige soverom.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

01.10.1948.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen er tilknyttet kommunal vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 10190000

Plannavn: ÅRSTAD. NORDRE SKOGVEIEN 20 X 3

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 06.08.1947

Dekningsgrad: 0,4 %

- Eldre reguleringsplan for ny bebyggelse sør for eiendommen.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID: 10190002

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 718, SKOGLIEN 15

Saksnr: 199706302

Ikrafttrådt: 08.10.1998

- Innebærer justering av formålsgrense. Området omfattet av reguleringsplan R1.19.01 Skogvei Nordre ønskes og godkjennes omregulert fra veigrunn til hageformål.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (95,8%) og grønnstruktur (4,2%)

Henssynsoner i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

- Luftkvalitet gul sone (100%)

- Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred (100%)

- Kulturmiljø (99,1 %)

- Vei støy gul sone (10,9%)

Kommunedelplan:

PlanID: 17330000

Plannavn: ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 31.05.2010

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til boligområder (100%) og veiareal (<0,1%)

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: 1

Saksnr: 20241746

- Planlegging igangsatt for kommuneplan 2027. Planen skal legge til rette for flere boliger, økt verdiskapning, håndtere forutsigbar fremtid, fortetting med god kvalitet, godt styringsverktøy og effektiv saksbehandling. Planen er under høring/ offentlig tilsyn gjennom sommer/høst 2026.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 158/695 (Nordre Skogveien 55)

- Gjelder ombygging av stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Rammetillatelse gitt 05.03.2026 til oppdeling til to boenheter i 2. etasje, innlemming av loft til underliggende boenhet samt bruksendring fra loft til hoveddel, endring planløsning i 2. etasje, fasadeendringer ved innsetting av 3 stk. takvindu, kontroll og etablering brannskille og brannalarmanlegg.

Eiendom: 158/589 (Lien 50)

- Gjelder ombygging andre småhus m/3 boliger Igangsettingstillatelse 24.10.2025, det foreligger søknad om midlertidig brukstillatelse, med dato for søknad om ferdigattest 30.06.2026.

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Leietaker må skriftlig forplikte seg til å følge boligsameiets vedtekter.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgssoppgave, 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 39 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, visninger per stk. kr 1 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000. Alle beløp er inkl. mva

### **Ansvarlig megler**

Ingrid Skudal Holmefjord  
Kontorleder / Saksbehandler / Eiendomsmegler MNEF  
ingrid.holmefjord@aktiv.no  
Tlf: 974 14 674

### **Ansvarlig megler bistås av**

Håvard Tobiassen Solheim  
Eiendomsmeglerfullmektig  
havard.solheim@aktiv.no  
Tlf: 941 59 255

Henriette Hagen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
henriette.hagen@aktiv.no  
Tlf: 465 46 737

### **Oppdragstaker**

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826756802  
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

### **Salgsoppgavedato**

23.05.2026





























**I/B**  
INDERHAUG BOLIGFOTO

PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.












# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skoglien 9 , 5056 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 158, bnr. 715, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 20489-2427

Eiendomsverdi ref nr: KE6062

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

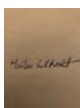
Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# 7-Fjellstakst AS

## Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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 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

# Beskrivelse av eiendommen

Toroms enhet på et plan i eldre boligbygg sentralt beliggende.

Enheden ligger i byggets underetasje med ekstern bod på loft.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i mur og trekonstruksjon, pusset og malt og kledd med liggende trekledning.

Yttertak er skrått, opplektet og tekket med nyere skifer.

Alle bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader.  
Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1947

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass av ukjent alder.  
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør med glatt finer og glassfelt av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, renner og nedløp, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapperom, pipe, radon, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.  
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten, overflate på pipe i enhet etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med nyere skifer.

Det må nevnes at det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på fordeling av utgifter under fellesansvaret.

Sameiet har de senere år foretatt vesentlige oppgraderinger  
Det anbefales dog alltid en nærmere utredning av tilstanden på bygningsdeler under fellesansvaret da dette vil påvirke fremtidige fellesutgifter

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat av ukjent alder.  
Innvendige vegger og himling med malte overflater.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

Gulv mot grunn i betong er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Teglsteinspipe med fra byggeår som ikke vurderes nærmere da sameiets ansvar.

Peisovn fra 2015 montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Malte fyllingsdører av ulik type og alder.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.  
Eldre sluk uten synlig membran. vegg.  
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, naturlig ventilasjon og toalett.  
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.  
Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbar resultat.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

Eldre sluk uten synlig membran.  
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp.  
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.  
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Kobberrør med ukjent alder.

Avløpsrør med ukjent alder.

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken  
120 liter vv beholder plassert i bod.

Sikringsskap med automat og skrusikringer og jordfeilbryter plassert i felles gang.

Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold som enheten har ansvar for er kontrollert

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

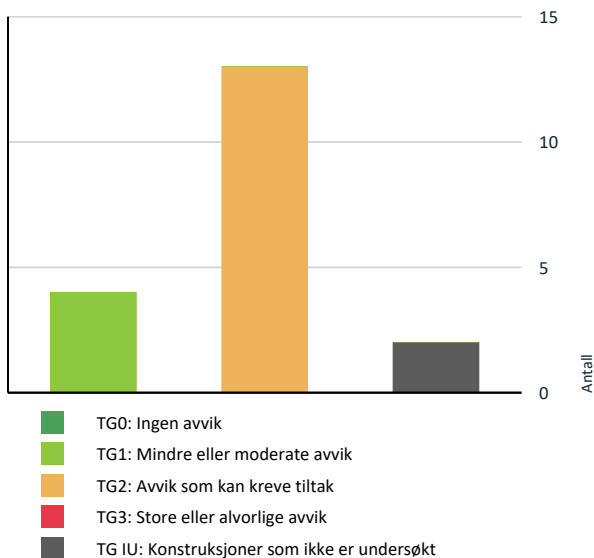
#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Noe endret planløsning iht mottatte tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrappen er utført i henhold til ny forskrift.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

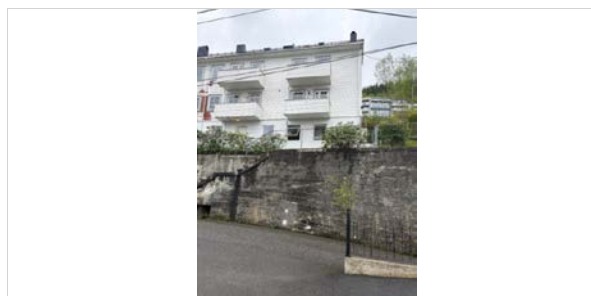
### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

1947

### Kommentar

### Anvendelse

Beboelse

### Standard

Leilighet i bygg fra 1947 med oppgradert standard.

### Vedlikehold

Fremstår vedlikeholdt og ivaretatt

### Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Noe oppgradering på bad
------	---------------	-------------------------

2015	Modernisering	Ny peis oven i stue
------	---------------	---------------------

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass av ukjent alder.  
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger registrert

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør med glatt finer og glassfelt av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i overflate og i overganger registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



### TG IU Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, renner og nedløp, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapperom, pipe, radon, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.

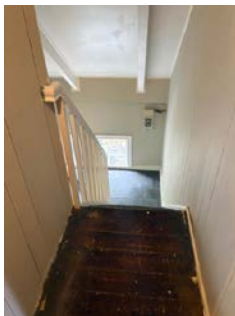
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten, overflate på pipe i enhet etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med liggende trekledning.
- Yttertak er skrått, opplekket og tekket med nyere skifer.

Det må nevnes at det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på fordeling av utgifter under fellesansvaret.

Sameiet har de senere år foretatt vesentlige oppgraderinger. Det anbefales dog alltid en nærmere utredning av tilstanden på bygningsdeler under fellesansvaret da dette vil påvirke fremtidige fellesutgifter.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige gulv med laminat av ukjent alder.  
Innvendige vegger og himling med malte overflater.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting

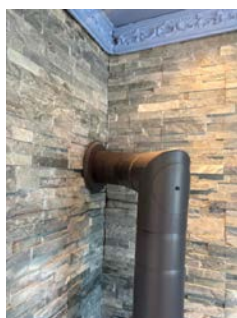


### TG IU Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Teglsteinspipe med fra byggeår som ikke vurderes nærmere da sameiets ansvar.  
Peisovn fra 2015 montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte fyllingsdører av ulik type og alder.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer med dette avvik



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.  
Eldre sluk uten synlig membran. vegg.  
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, naturlig ventilasjon og toalett.



### UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger til gulv registrert

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes



### UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Noe slitasje i overganger og manglende finish på oppgraderte fuger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Eldre sluk uten synlig membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på toalett og i overgang til gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp.  
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.



### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Kobberrør med ukjent alder.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør fra byggeår med nylig utført rørfornyng.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe usikker løsning i overgang fra eldre sluk til foretatt rørfornyng

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt

## TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

## TO 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

120 liter vv beholder plassert i bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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 forenklete 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

Sikringsskap med automat og skrusikringer og jordfeilbryter plassert i felles gang.

Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja I eier sin eietid**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Anleggets alder og manglende dokumentasjon fra tidligere eiere medfører anbefaling om uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet.**

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Lovpålagte sikringsforhold som enheten har ansvar for er kontrollert

# 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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	45			45			45
Loft		2		2		2	4
<b>SUM</b>	<b>45</b>	<b>2</b>				<b>2</b>	<b>49</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, bod		
Loft		Bod	

### Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.  
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

Underetasje:  
Entre: 2,8  
Bad: 2,6  
Stue: 16,1  
Kjøkken: 5,7  
Soverom: 10,8  
Bod: 5,9

Loft:  
Bod: 1,9

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Noe endret planløsning iht mottatte tegninger

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

*Kommentar:* Se egenerklæring

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Gunstein Tobiassen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	715		11	1159 m <sup>2</sup>	Ambita(tomt i felleseie)	Ikke relevant

### Adresse

Skoglien 9

### Hjemmelshaver

Tobiassen Gunstein

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med tilbaketrukket beliggenhet i veletablert boligområde.  
Kort avstand til sentrum, butikker, skole, barnehage og ulike arbeidsplasser.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med for tilkomst og opphold.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	16.04.2026	Mottatt	Gjennomgått	7	Nei
Forretningsførerinfo	19.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	19.05.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	19.05.2026	Innhentet	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

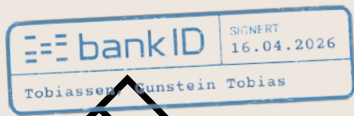
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# 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

Gunstein Tobiassen

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skoglien 9

5056 Bergen

4601-158/715/0/11



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Dårlig fall mot sluket i dusjsone. Av den grunn brukt dusjkabinett gjennom hele min eierperiode.

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

♦ 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?:** 2016

**Firmanavn:** Comfort

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt dusjkabinett, ny servant og servantmøbel samt spill med lys.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Fagelektrikeren

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbytting av termostat til varmekabler bad.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Vitek

**Beskrivelse av arbeidet:** Epoxy-foring og pensling av sluk tilhørende dusj.

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

♦ Ja

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

Epoxy-foring og pensling av sluk tilhørende dusj

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?

♦ Ja

Lekkasje fra tak.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fløysand tak

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt skifertak, nye lektere og nye 3-lags velux takluker.

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Noen lektere på tak fra byggeår (1947) var skadet av råte.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fløysand tak

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt skifertak ble lagt med nye lektere.

---

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**

Det er gjort funn av sølvkre på tørkeloft og bod tilhørende leilighet.

Under rørfornyningen i 2022 kom det inn en rotte fra et åpent/blottlagt avløpsrør. Rotten ble eliminert samme dag. Røret ble tettet, se referanse "rørfornyning i regi av Vitek".

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vitek

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørfornyning av sameiets avløpsrør.

---



# Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Bevitnet akutt lekkasje fra vamtvannsrør under vask på kjøkkenet i 2016. Hovedkranen ble stengt sporenstreks.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Rørleggeren Bergen A.S.

**Beskrivelse av arbeidet:** Reparasjon lekkasje i kjøkkenbenk. Skiftet kjøkkenbatteri.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Ingvald Rognaldsen A.S.

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av ovn type Asgard (peis). Utskiftning av ovnsrør. Arbeid utført før jeg kjøpte boligen, dokumentasjon foreligger.

---

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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Fagelektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Ny termostat til varmekabler bad.

---

## 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**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

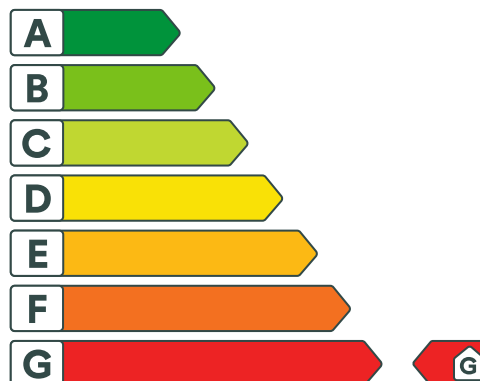
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse <b>Skoglien 9, 5056 BERGEN</b>	
Dato for energimerking <b>16.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-282515</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>139714490</b>
Gårdsnummer <b>158</b>	Bruksnummer <b>715</b>
Seksjonsnummer <b>11</b>	Bruksenhetsnummer <b>U0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1947</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>45,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>45,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**407,18 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**389,89 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**18 703 kWh**



## Skoglien 9, 5056 BERGEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Skoglien 9, 5056 BERGEN



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Skoglien 9 - Nabolaget Lien/Solheimslie - vurdert av 101 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Solheimslie nord Linje 10	5 min 0.3 km
Danmarks plass Linje 1	17 min 1.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 2.9 km
Bergen Flesland	18 min

## Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 390 elever, 25 klasser	13 min 0.9 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 287 elever, 19 klasser	17 min 1.2 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 8 klasser	21 min 1.4 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 408 elever, 29 klasser	20 min 1.5 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	8 min 2.3 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	18 min 1.3 km
St. Paul gymnas 270 elever	22 min 1.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



## Kvalitet på skolene

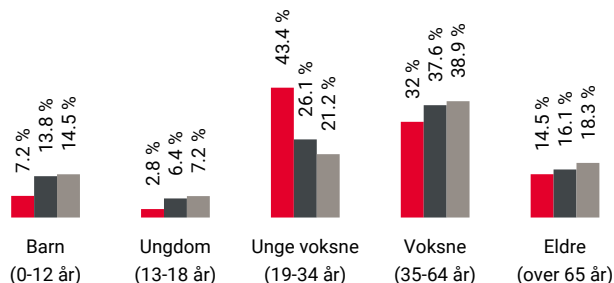
Bra 69/100



## Naboskapet

Høflige 50/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lien/Solheimslie	816	535
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Solheimslie barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.4 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	8 min 0.5 km



## Dagligvare

Kiwi Damsgårdssundet	8 min
Matkroken Blekenberg	9 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

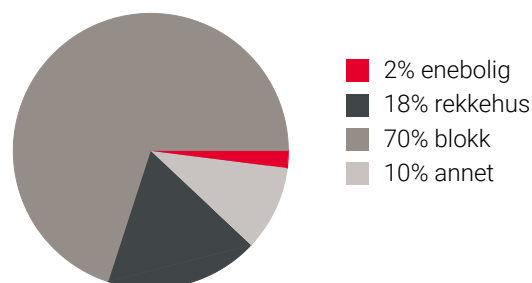
 **Støynivået**  
Lite støynivå 82/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 80/100

## Sport

-  Solheimslie ballplass kunstgress 7 min   
Ballspill 0.5 km
-  Gyldenpris kunstgress 7 min   
Fotball 0.6 km
-  Feel24 Lien (høst 2024) 6 min 
-  EVO Damsgårdssundet 11 min 

## Boligmasse



«Kjempeflott utsikt over Askøy, Bergen sentrum og Landås, kort vei til Løvestakken og turstier. Relativt billig.»

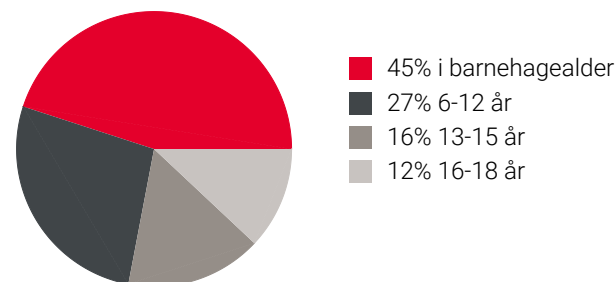
Sitat fra en lokalkjent



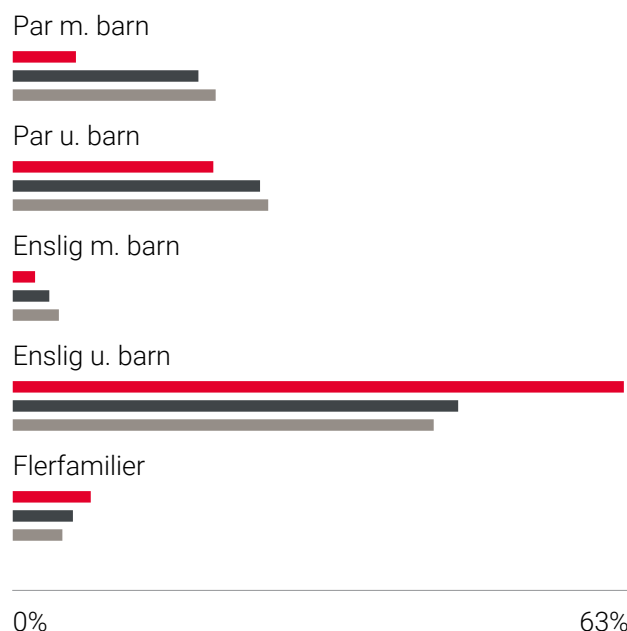
## Varer/Tjenester




-  Bergen Storsenter 7 min 
-  Vitusapotek Bien Bergen 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



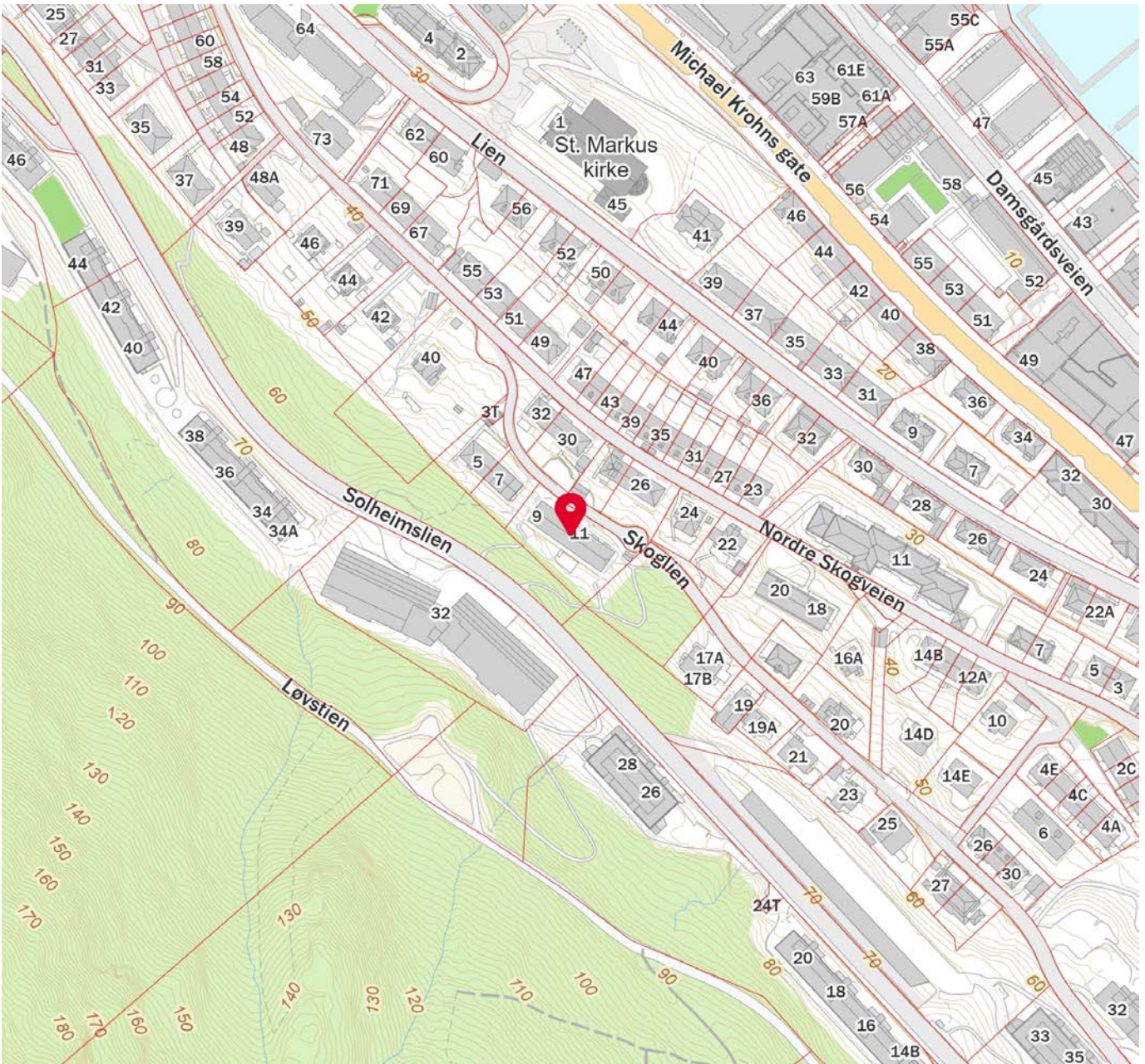
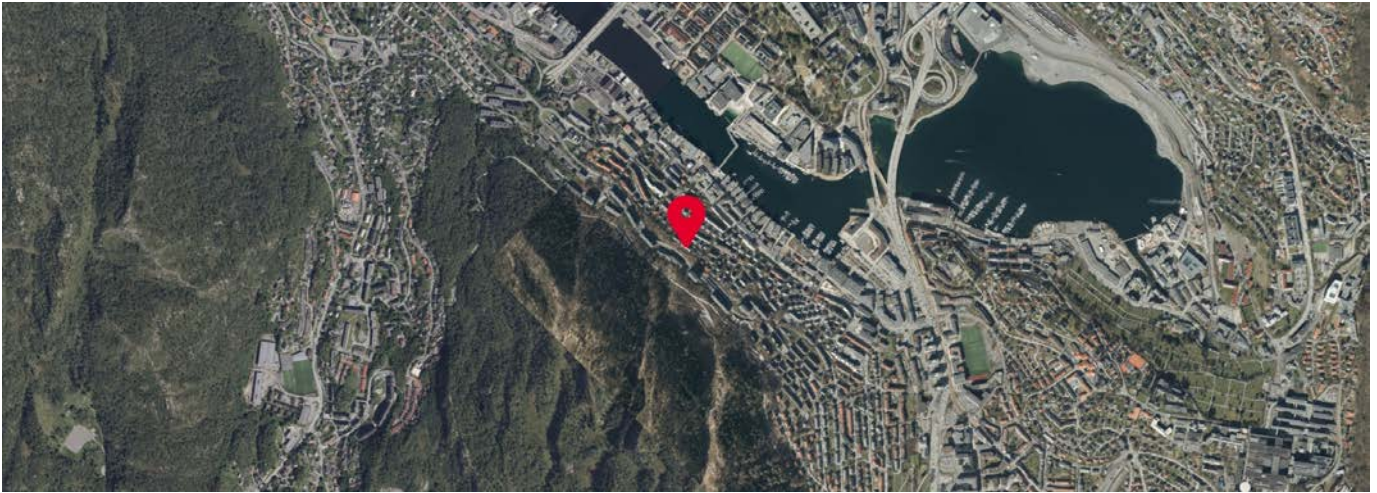
## Familiesammensetning



-  Lien/Solheimslie
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## 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

## 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
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Skoglien 9  
5056 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Håvard Tobiassen Solheim**Telefon:** 941 59 255  
**E-post:** havard.solheim@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre