



aktiv.

Skanselien 15, 5031 BERGEN

**Lækker 3-roms topp- og
hjørneleilighet med magisk utsikt
og fantastiske solforhold. Rolig og
sentral beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534

E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 39 227,-
Omkostn.: Kr 6 570,-
Total ink omk.: Kr 8 035 797,-
Felleskostn.: Kr 6 600,-
Selger: Erik Egenæs
Elsa Pauline Egenæs

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 75/83 kvm
Tomtstr.: 3423.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 167, bnr. 1217
Oppdragsnr.: 1503250373

Lekker 3-roms topp- og hjørneleilighet med magisk utsikt og fantastiske solforhold.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Skanselien 15!

Toppleiligheten har en fantastisk og ettertraktet beliggenhet med spektakulær panoramautsikt over Bergen sentrum, Byfjorden og innseilingen mot Askøy. Leiligheten har særdeles gode solforhold, og midtsommers kan solen nytes helt til den går ned bak Askøy sent på kvelden.

Kort om eiendommen:

- * Panoramautsikt med svært gode solforhold
- * Attraktiv topp- og hjørneleilighet i byggets 5. etasje
- * Romslig altan med flotte sol- og utsiktsforhold
- * Arealeffektiv og praktisk planløsning med maksimal utnyttelse
- * Gjennomgående god standard på innredning og utstyr
- * To romslige soverom
- * Tre boder – rikelig med lagringsplass
- * Unik kombinasjon av by- og naturnær beliggenhet"



lo⁺
IMOTIV.NO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	71
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 75 kvm Gang med garderobe, soverom, soverom, stue/kjøkken med utgang til altan, bad/wc

TBA fordelt på etasje

5. etasje

7 kvm Altan

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal (BRA) er oppmålt på stedet. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk måling.

Loftsbod med skråtak og gulvflate på ca. 7 m². Felles tørkeloft.

Boder: 2,0 m² i 1plan og 4,0 m² i mellomplan.

Felles vaskerom og boder for sykler/barnevogner osv i kjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3423.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt som er i hovesak bebygget. Asfaltert gate og inngang på baksiden. Sterkt skrånende terreng bak bygningene. Laget har ikke parkeringsplasser. Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser (boligsoneparkering)

Beliggenhet

Lekker 3-roms topp- og hjørneleilighet med magisk utsikt og fantastiske solforhold.

Rolig og sentral beliggenhet – med både byliv og noen av byens beste turområder rett utenfor døren. Leiligheten ligger flott til og kan vise til en spektakulær utsikt over

Bergen sentrum, Byfjorden og Askøy. Solforholdene er svært gode, og midtsommers kan man nyte solen helt til den går ned bak Askøy sent på kvelden.

I nærområdet finner man et bredt utvalg av dagligvarebutikker, herunder Joker Sandviken, Kiwi Birkebeinersenteret, Coop Extra Øvregaten, Meny på Støletorget og Bunnpris Mulen, sistnevnte med søndagsåpent. For et enda større handelstilbud ligger Bergen sentrum kun en kort spasertur unna.

Offentlig kommunikasjon er godt tilrettelagt med bussforbindelser i nærheten og bybane fra Byparken, som gir enkel adkomst mot blant annet Nesttun, Lagunen og Flesland. Leiligheten har også kort vei til flere av Bergens utdanningsinstitusjoner, herunder Universitetet i Bergen, BI, Det juridiske fakultet og Høgskulen på Vestlandet.

For den friluftinteresserte byr området på unike tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, med Fløyen og Stoltzekleiven som nærmeste naboer. Her finnes preparerte skiløyper på vinterstid, flotte turstier, utearrangementer på sommerhalvåret samt idylliske rekreasjonsområder som Skansedammen og nærliggende parker. Treningssentre ligger også innen gangavstand.

Leiligheten har en beliggenhet som på en sjelden og god måte kombinerer urbant byliv med natur- og friluftsopplevelser.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bolibebyggelsen i området består primært av blokk og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Krohnengen skole (1-7 kl.)
- Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)
- St Paul skole (1-10 kl.)
- Rothaugen skole (8-10 kl.)
- Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)
- Bergen katedralskole
- Danielsen videregående skole

Barnehager:

- Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage (0-5 år)
- Mulesvingen barnehage (0-5 år)
- Sandviken barnehage (1-5 år)

Bygningssakkyndig

Tor Erik Rasmussen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur og fundamenter er utført i betong.

Bærende konstruksjoner: betongkonstruksjoner.

Fasader: pusset murvegg og utlekter vegg med fasadeplater..

Blokken har takkonstruksjon i tre med tekking av teglstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Murerfirma

Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av leiligheten

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

Svar: Ja

Spesifisering:

Hele leiligheten ble tømt til ny. Leilighet bygget fra gulv til tak

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja, utbedring av grunnmur foretatt ikke behov i nr 15

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

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Ref erklæring fra borettslaget

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

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Ref Skanselien borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Refererer igjen til totalrehab/ nybygg i 2011

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

Svar: Ja, Generell dårlige trekkforhold på fjellsiden. Borettslaget har nettopp skiftet

pipetopp med mekanisk avlufting på alle seksjoner

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

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ref Skanselien Borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Ref beskrivelse fra borettslaget

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

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ref Skanselien borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Nybygget i 2011 Ref egen beskrivelse av firma

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

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Ref Skanselien borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Nye sikringsbokser: Egen beskrivelse borettslag

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

Svar: Ja

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, ref borettslag

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

Svar: Ja, Leie nettopp økt .. vanlig prisstig. Ref årsrapport mm fra styret

Innhold

Leiligheten går over ett plan og inneholder:

- Gang med garderobe, soverom, soverom, stue/kjøkken med utgang til altan, bad/wc.

Kjøkkenet er innredet med hvite høyglans fronter, kjøkkenbenk med laminat benkeplate. Kjøkkenet har hvitevarer av høy kvalitet og er utstyrt med ny Electrolux komfyr, induksjon platetopp fra JG Nordic, Electrolux kombiskap og oppvaskmaskin.

Det er varmekabler i hele leiligheten og peis i stuen, samt ventilasjon basert på naturlig

oppdrift med tilluftventiler i yttervegger og avtrekkskanaler fra bad og kjøkken.

Leiligheten disponerer i tillegg tre boder, på til sammen ca 13 m²

Standard

innvendige overflater:

Gulv: Eik parkett, granittfliser, keramiske fliser.

Vegger: malte flater, teglvegg, keramiske fliser.

Himling: malte betongflater, malt himling.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, ingen TG 3!

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer:

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra oppnådd alder på vinduer/glassruter

- Innvendig > Pipe og ildsted:

Eier opplyser om dårlig trekk i skorstein ved bruk av peisovn.

- Våtrom > 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 avvik i fallforhold til sluk. Det er påvist sprekker i fliser. Det registreres svakt fallforhold i dusjsonen.

- Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert påmembranløsningen.

- Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Våtrom > Bad > Ventilasjon:

Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Boligsoneparkering samt reservert plass i kommunal garasje med el. tilkobling i Skansedammen Beboerbygg, like i nærheten av leiligheten.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF , polisenummer SP0003233571

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i hele leiligheten og Peis i stue.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 7 990 000

Omkostninger kjøper

7 990 000 (Prisantydning)

39 227 (Andel av fellesgjeld)

8 029 227 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 570 (Transportgebyr)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

6 570 (Omkostninger totalt)

15 470 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 270 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 035 797 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 044 697 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 047 497 (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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 200 419 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 801 677 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Hentet via Skatteetaten.no

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 600

Andel Fellesgjeld

Kr 39 227

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 13 956

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Skanselien Boligselskap AS

Organisasjonsnummer

931019384

Om aksjeselskapet

Skanselien Boligselskap AS består av 80 leiligheter. Formålet med boligselskapet er å ivareta driften av bygningene, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle saker av felles interesse.

Boligselskapet har en god økonomi med overskudd på 1 631 668 kr i 2023, og 210 818 kr i 2024.

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold kan tillates etter søknad til styret. Hund aksepteres etter søknad.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 1217 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:

4601/167/1217:

21.12.1937 - Dokumentnr: 8792 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra Skanselien 37

23.07.1959 - Dokumentnr: 6283 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vegg

Med flere bestemmelser

05.09.1956 - Dokumentnr: 7799 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

03.03.1959 - Dokumentnr: 2261 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

SKANSELIEN 37

01.01.2020 - Dokumentnr: 427830 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:167 Bnr:1217

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest vedrørende "en 3-etasjes murbygning" datert 23.11.1962.

Det foreligger ferdigattest vedrørende "Utskift.balkong" datert 15.04.1997.

Det er mottatt byggetegninger fra bergen kommune. Dagens planløsning avviker i forhold til mottatte bygningstegninger. Det gjøres oppmerksom på at kjøkken og soverom (det minste soverommet) har i dagens planløsning byttet plass i forhold til hvor de er plassert på tegningene.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.04.1997.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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.

Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner under arbeid:

Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken

PlanID: 71720000

Plantype: Detaljregulering

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Ikraftttredelse: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

Bebyggelse og anlegg - Ytre fortettingssone

Områdenavn: Y1

Arealstatus: Fremtidig

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

- Historisk sentrum (H570_7) 100%

- Ladegården (H570_2) 99,3%

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen:

- Stille områder - grønn sone (H230_1) 0,4%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

- Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 100%

Kommunedelplan:

BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD

PlanID: 15750000

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 19.02.2001

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan:

- Boligområde (nåværende) 100%
- Veiareal (nåværende) < 0,1 % (0,2 m²)

Planer i nærheten av eiendommen:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Plantype: Kommuneplanensarealdel

Planstatus: Planleggingigangsatt

- BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39

Plantype: Eldre reguleringsplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Garasjeuthus anneks til bolig - Bygning godkjent for riving/brenning - 03.12.2020
- Enebolig - Tilbygg - Rammetillatelse - 17.07.2019
- Garasjeuthus anneks til bolig - Igangsettingstillatelse - 26.04.2023
- Garasjeuthus anneks til bolig - Rammetillatelse - 16.11.2016
- Garasjeuthus anneks til bolig - Igangsettingstillatelse - 17.10.2024
- Garasjeuthus anneks til bolig - Igangsettingstillatelse - 17.10.2024

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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 salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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.

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 dekningsalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Ansvarlig megler bistås av

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

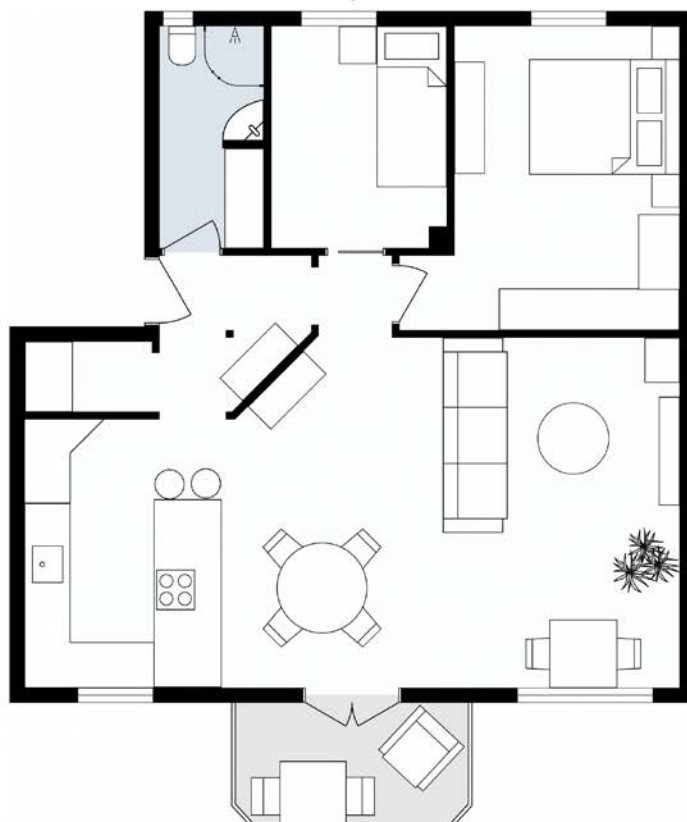
Salgsoppgavedato

30.01.2026





Skanselien 15







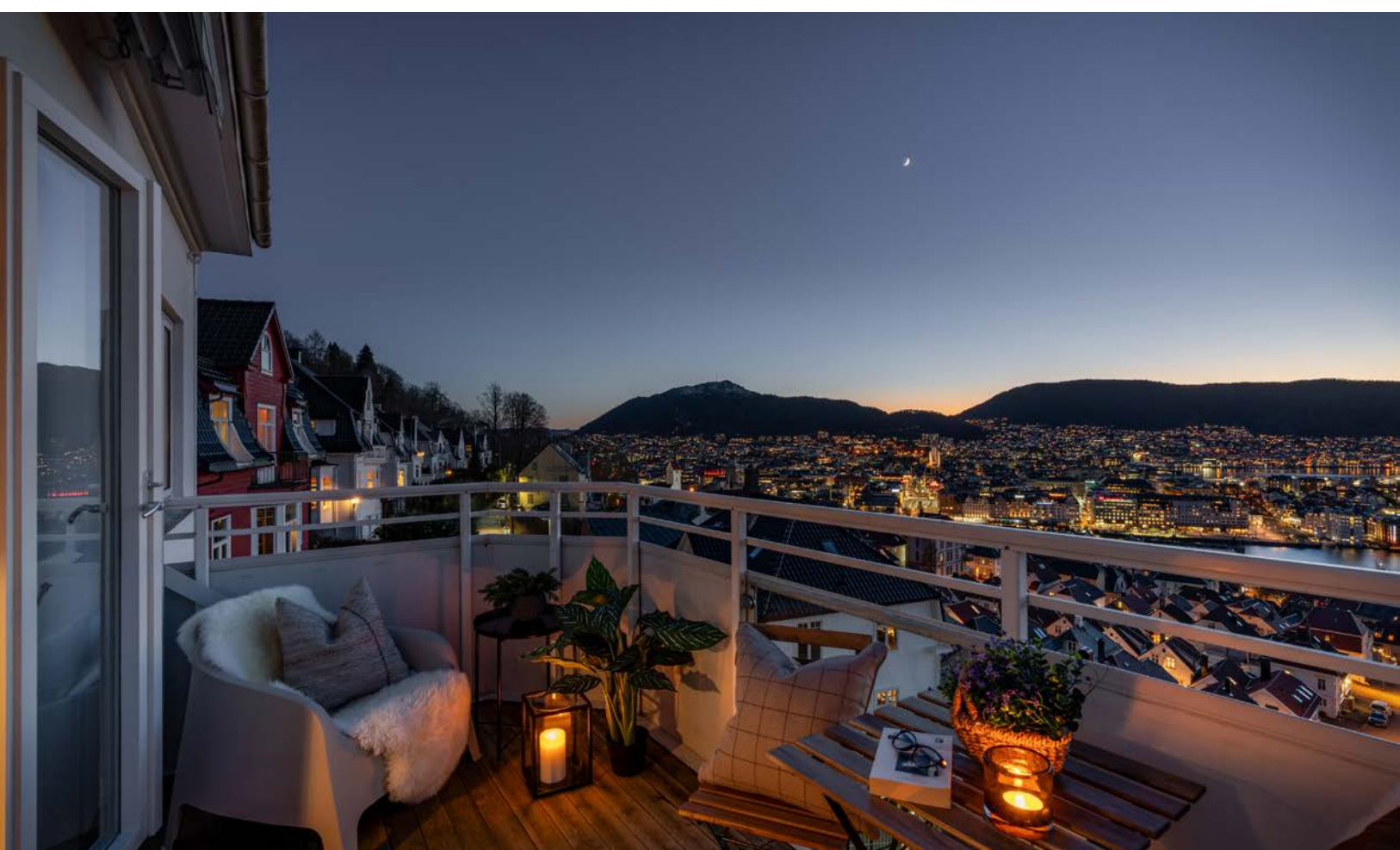


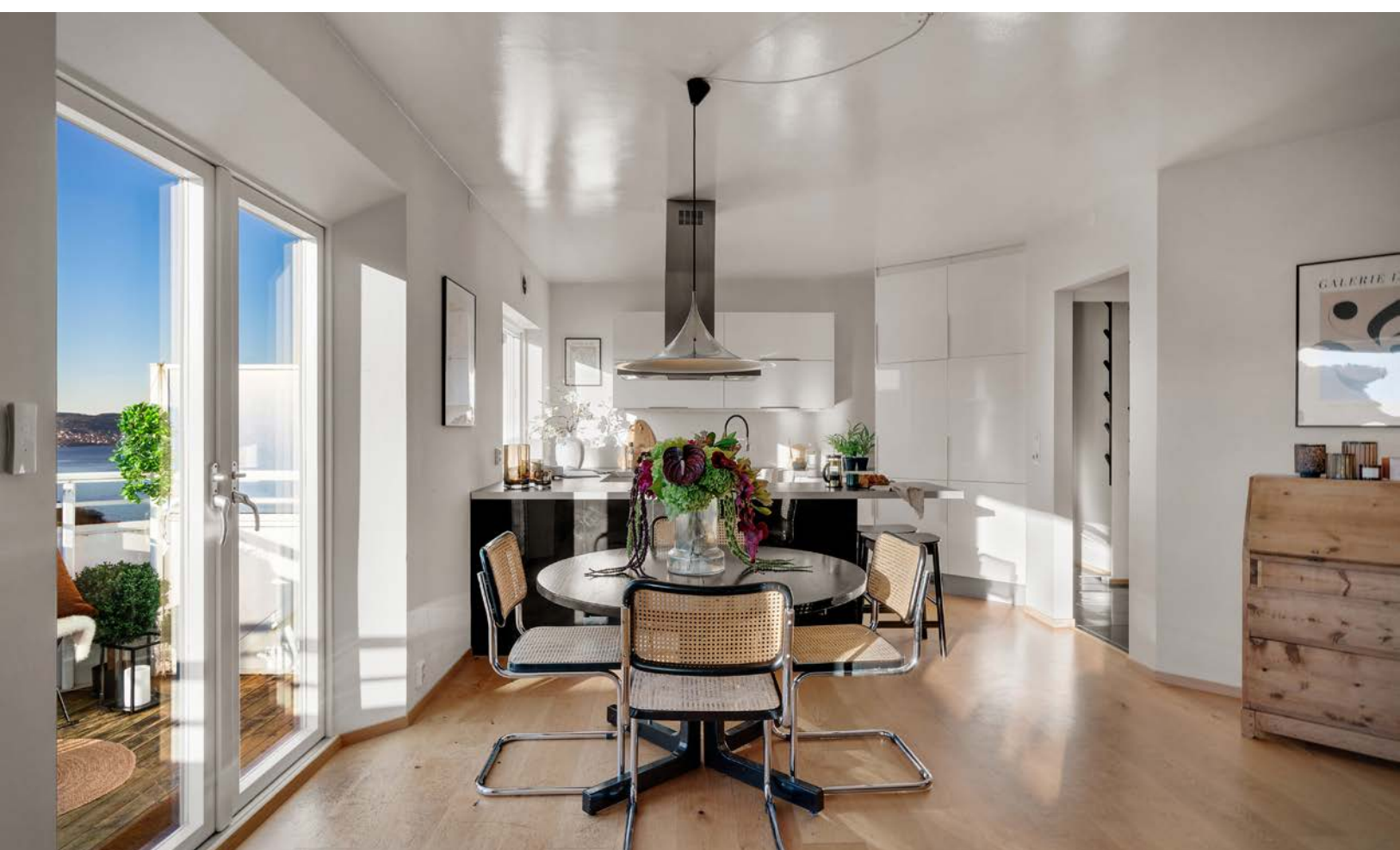






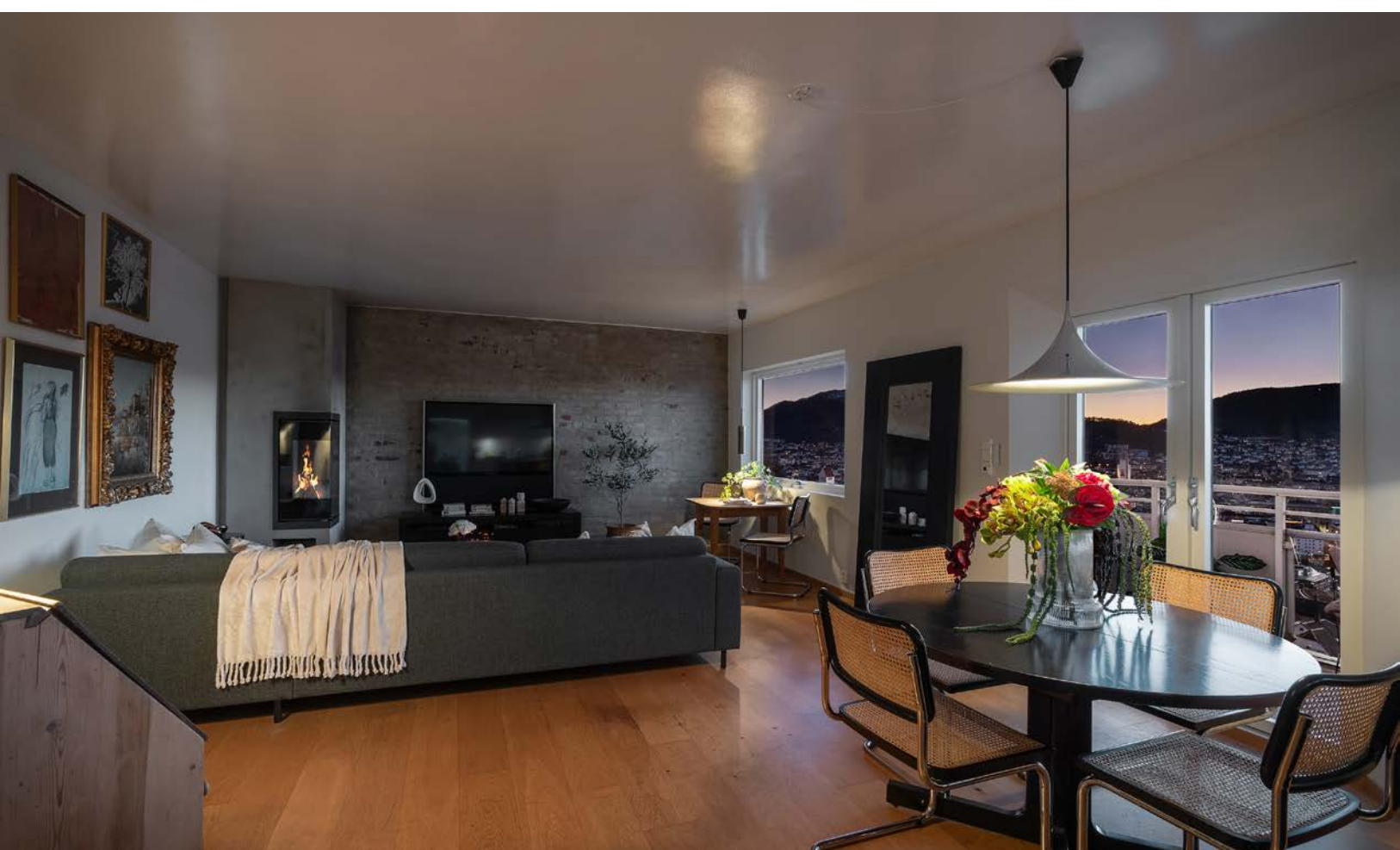


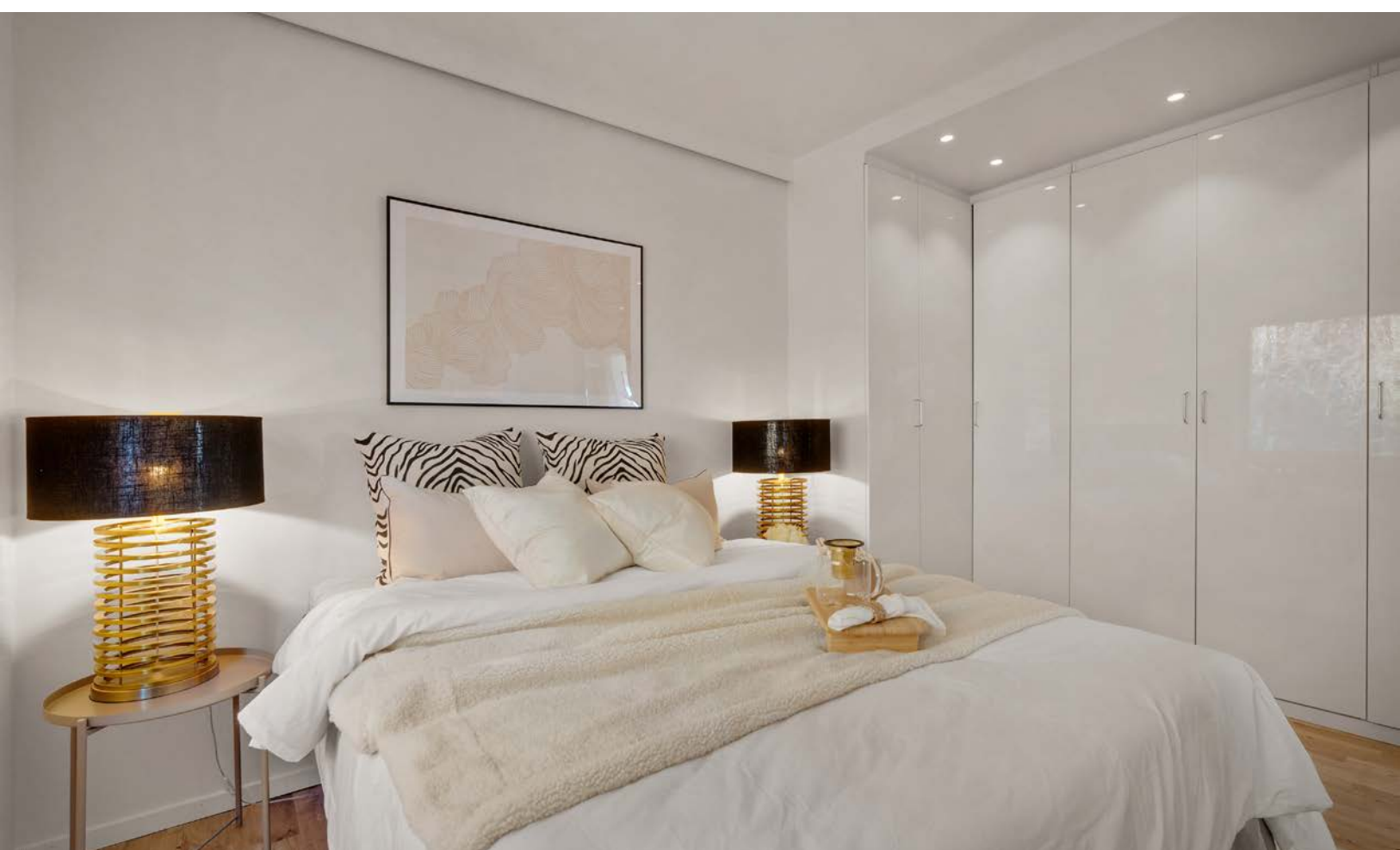
















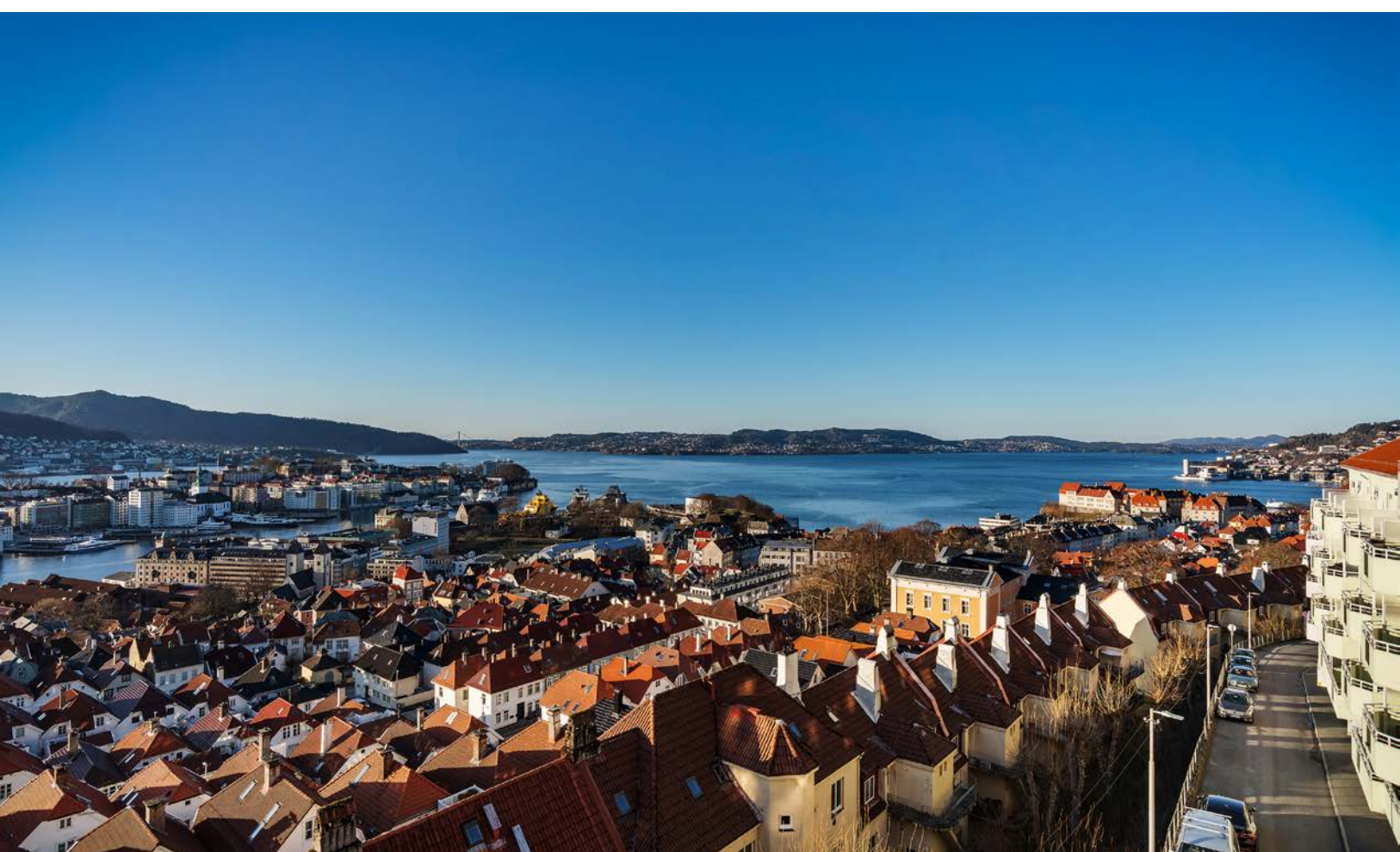






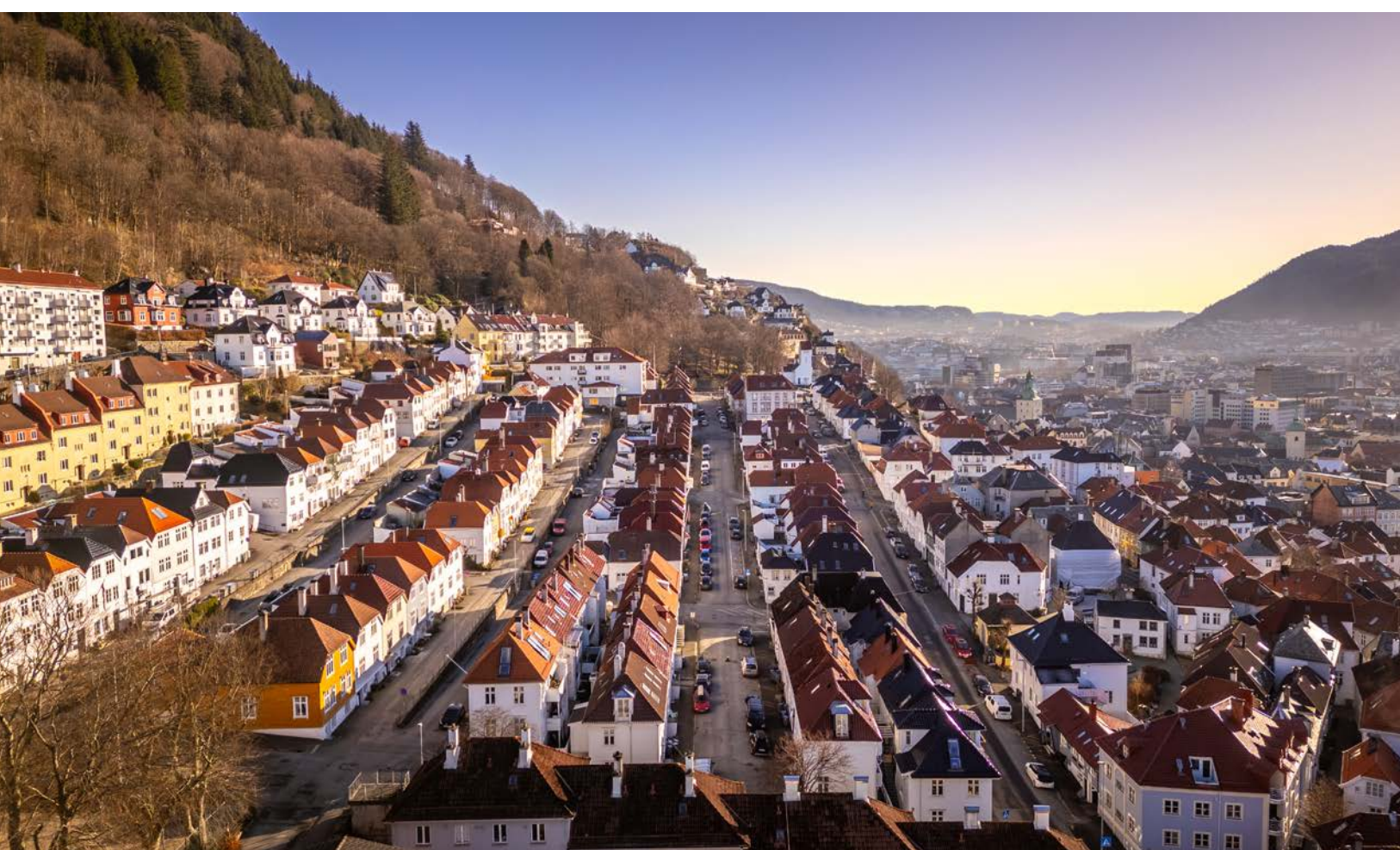














Vedlegg

Tilstandsrapport



Aksjeleilighet



Skanselien 15, 5031 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 167, bnr. 1217



Aksjenummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 20231-1145

Referansenummer: VG9151

Autorisert foretak: Bergen Takst & Eiendom Tor Erik Rasmussen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bergen Takst & Eiendom

Bergen Takst & Eiendom er et sertifisert foretak innenfor takst og eiendomsrådgivning. Vår kjerneverdi er uavhengighet, noe som gir oss en unik rolle som verdifastsetter og rådgiver i eiendomsbransjen.

Våre bygningssakkyndige har byggfaglig utdanning som henholdsvis byggmester og sivilingeniør, samt lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen.

Hovedfagområdene våre er innenfor verditaksering, tilstandsrapportering, byggerådgivning, skadetakst, næringstakst og uavhengig kontroll ved nybygg av boliger.

Ta gjerne kontakt med oss via vårt nettsted:
www.bergentakst-eiendom.no



Rapportansvarlig

Tor Erik Rasmussen

Uavhengig Takstingeniør

tor@bergentakst-eiendom.no

932 43 593



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Aksjeleilighet - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur og fundamenter er utført i betong.
Bærende konstruksjoner: betongkonstruksjoner.
Fasader: pusset murvegg og utlekter vegg med fasadeplater..
Blokken har takkonstruksjon i tre med tekking av teglstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Eik parkett, granittfliser, keramiske fliser.
Vegger: malte flater, teglvegg, keramiske fliser.
Himling: malte betongflater, malt himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc med flislagt gulv og vegger.
Innredningen består av: veggmontert klosett, servant med underskap og speilskap, dusj med svingbar glassdør og varmekabler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenskap med hvite høyglans fronter.
Kjøkkenbenk med laminat benkeplate.
Utstyr: integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er plast "rør i rør system".
Avløpsrør er plast.
116L CTC varmtvannsbereder.
Type sikringer: automatsikringer med jordfeilbryter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Aksjeleilighet

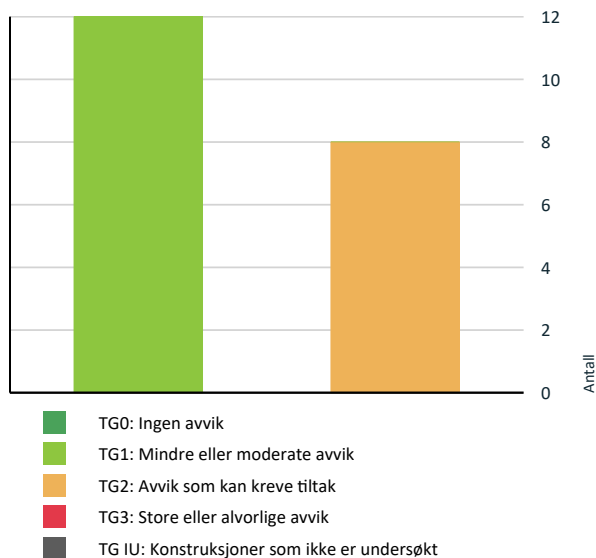
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt stemplede byggesaks tegninger som viser dagens planløsning.

Eier opplyser at det er utført endringer i romløsningen i forhold til slik det opprinnelig var bygget. Plassering av kjøkken er flyttet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 4 etasje > bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten skal dekke bygningsdeler som aksjeeier er ansvarlig for og bygningsdeler som har en særlig nær tilknytning til leiligheten. Bygningsdeler som boligselskapet har felles ansvar for er normalt sett ikke vurdert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1962

Anvendelse
Bolig

Standard

3-roms aksjeleilighet med altan på 7 m2 og nydelig utsikt over Bergen Sentrum og byfjorden.

Vedlikehold

Leiligheten ble sist pusset opp i 2011.

Bygningen generelt fremstår som normalt/jevnlig vedlikeholdt i regi av boliglaget.

Tilbygg / modernisering

1994	Ombygging	Utførelse av påbygg/endret utførelse av altaner.
------	-----------	--

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trekarmen 2-lags glass og utvendig aluminiumskledning.
Vinduer med trekarmen og 2-lags glass i øvrige rom.

Vinduene har en normal funksjonell tilstand.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra oppnådd alder på vinduer/glassruter.
Det opplyses om noe treghet i enkelte åpne og lukkemekanismer på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader og funksjonsvikt kan plutselig oppstå på eldre vinduer.
Vedlikehold og utskifting av vinduer må påregnes med tiden.

TG 1 Dører - Balkongdør

Balkongdør med malte trekarmen og 2-lags glass.
Døren har en tilfredsstillende funksjon med normal bruksslitasje.

TG 1 Dører

Entrédør i glatt finér utførelse, brann- og lydklassifisert B30, 30db.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan av stålkonstruksjon som er ettermontert på fasaden. Rekkverk i aluminium og fasadeplater.

Dekke/gulv av terrassebord med normal værslitasje.

Årstall: 1994 **Kilde:** Offentlig informasjon

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Eik parkett, granittfliser, fliser.

Vegger: malte flater, teglvegg, keramiske fliser.

Himling: malte betongflater, malte flater, nedsenkede områder med downlights.

Stedvis en del slitasje på parkettgulv i stue/kjøkken.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i plasstøpt betong.

Det er ikke registrert vesentlige skjevheter med konstruksjonsmessig betydning for leiligheten eller bruken av leiligheten.

TG 2 Pipe og ildsted

Skorstein/pipe: boligen har teglsteinspipe.

Ildsted: peisovn er montert i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser om dårlig trekk i skorstein ved bruk av peisovn.
Tilstandsgrad 2 settes ut i fra svakt trekkforhold i skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved bruk av ildsted må det sørges for tilstrekkelig tilluft for å sikre en god opptenning/forbrenning og oppdrift i skorsteinen. Tiltak i form av montering av avtrekksvifter på skorsten er nylig utført i følge eier.

TG 1 Innvendige dører

Tredører med glatt finér overflate.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har keramiske fliser på vegger og malt overflate i himling.

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring

4 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulv med keramiske fliser.
Det registreres mindre skade/hakk i enkelte gulvflis.

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres svakt fallforhold i dusjsonen, dusj vann kan renne ut av dusjsonen og under toalett i følge eier.
Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra svakt fallforhold i dusjsonen og sprekk i flis på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales bruk av dusjkabinett for å lede vann rett i sluk. Alternativt må det legges på plastlist på gulvet under dusjdører.

4 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har hjørnesluk i gulvet i dusjsonen og tettesjikt av smøremembran uten dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra oppnådd alder på smøremembran/tettesjikt i forhold til forventet teknisk levetid.



4 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av: veggmontert klosett, sirkulær servant i stål med underskap, dusjnise med svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin innebygget i skap.

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra manglende dreinsåpning inn til innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Ventilering av rommet er basert naturlig ventilasjon med ventil i himling og tilluftspalte under dørblad.

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i manglende mulighet for forsert avtrekk og manglende tilluftspalte i dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det anbefales montering av mekanisk avtrekksvifte.

4 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot dusjsonen fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsene viste ingen symptomer på fuktskader inne i veggkonstruksjonen.

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring

KJØKKEN

Tilstandsrapport

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN MED UTGANG TIL ALTAN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med hvite høyglansfronter. Laminat benkeplate med vaskekum og benkebeslag. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap (nye hvitevarer var under montering på befaringstidspunktet) Ventilator over stekesonen.

Det ble ikke registrert fukt i overflater ved bruk av fuktindikator på erfaringsmessig fuktutsatte områder.
Behov for ferdigstillelse av fuge/belisting mellom benkeplate og vegg.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring



4 ETASJE > STUE/KJØKKEN MED UTGANG TIL ALTAN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken er ventilert med fritthengende ventilator og innluft via ventiler i yttervegger. Eier opplyser om slitasje/dårlig funksjon på styrepanel for ventilator.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er av plast type "rør i rør system"
Fordelerskap på bad.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har ventilasjon basert på naturlig oppdrift med tilluftventiler i yttervegger og avtrekkskanaler fra bad og kjøkken.
Dette gir begrensede ventilasjonsmuligheter i forhold til dagens krav til ventilasjon av boliger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra manglende mulighet for forsert ventilasjon fra våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at boliglaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Varmtvannstank

115L CTC Ferro Fil (HI-200 S - 2kW) varmtvannsbereider plassert i skap på bad.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgrad 2 er gitt ut i fra manglende direkte kobling av strømtilførsel for varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Plassering av sikringsskap: felles trappegang.
Type sikringer: automatsikringer med jordfeilbryter og AMS strømmåler.

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.
1962 Bygningen har opprinnelig elektrisk anlegg. Sikringer og deler av det elektriske anlegget ble skiftet i 2010.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Diverse elektrisk arbeid inklusiv utskifting av sikringer ble utført i 2010 i forbindelse med oppussing av leiligheten. Arbeidet ble utført av YIT men samsvarserklæring for arbeidet er ikke fremlagt av eier.
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. 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?
Nei



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er sterkt skrånende terreng i bakkant av boligen med behov for periodisk vedlikehold.

Fjellsikring er utført med diverse bolter, utførelse og omfang er ikke vurdert i denne rapporten.

For ytterligere informasjon om sikringsarbeid henvises det til styret i boliglaget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

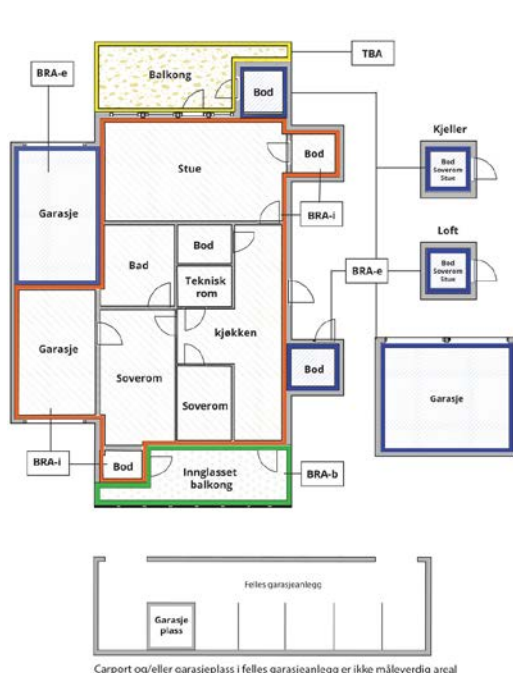
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	75	8		83	7
SUM	75	8			7
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Gang med garderobe, soverom, soverom, stue/kjøkken med utgang til altan, bad/wc	3 boder	

Kommentar

Bruksareal (BRA) er oppmålt på stedet. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk måling.

Loftsbod med skråtak og gulvflate på ca. 7 m². Felles tørkeloft.

Boder: 2,0 m² i 1plan og 4,0 m² i mellomplan.

Felles vaskerom og boder for sykler/barnevogner osv i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt stemplede byggesaks tegninger som viser dagens planløsning. Eier opplyser at det er utført endringer i romløsningen i forhold til slik det opprinnelig var bygget. Plassering av kjøkken er flyttet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Tor Erik Rasmussen	Takstingeniør
	Erik Egenæs	Kunde
23.1.2026	Tor Erik Rasmussen	Takstingeniør
	Erik Egenæs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1217	0	0	3423.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skanselien 15

Hjemmelshaver

Skanselien Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
HO401/Skanselien Boligselskap AS	931019384	HO401	BOB - Tlf: 55 54 74 00 http://www.bob.no/	Erik Egenæs

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
32	19 956	31.12.2024	39 227	31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bydel:

Sentrum/fjellsiden

Sentral beliggenhet med kort gange til ned til sentrum med de fleste fasiliteter, servicefunksjoner og kulturtilbud.

Miljø:

Meget gode solforhold og fantastisk utsikt utover byen og innseilingen til Bergen Havn/vågen.

Flotte turområder ved Skansen, Fjellveien og byfjellene i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlige vannledninger via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig kloakk/spillvannsledninger via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til boligformål.

For nærmere informasjon vedrørende regulering/kommuneplan kontakt Bergen Kommune eller <https://www.arealplaner.no/bergen4601/>

Om tomten

Felles tomt som er i hovesak bebygget. Asfaltert gate og inngang på baksiden. Sterkt skrånende terreng bak bygningene.

Laget har ikke parkeringsplasser. Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser (boligsoneparkering)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	
2	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VG9151>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Elsa Pauline Egenæs

Erik Egenæs

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1993
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skanselien 15

5031 Bergen

4601-167/1217/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Murerfirma

Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av leiligheten

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

♦ **Ja**

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

Hele leiligheten ble tømt til ny

Leilighet bygget fra gulv til tak

Vi er midt i flytting men holder på å finne frem mappe med byggmester elektriker rørlegger

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Fukt

Utbedring av grunnmur foretatt ikke behov i nr 15

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Ref ærklæring fra borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Har vært fortløpende ettersett reparert Ny formann i 23 Og system for paner om utbedring fremover Utrolig system ref Bob som er fretningsfører

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Ref Skanselien borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Refererer igjen til totalrehab/ nybygg i 2011

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

♦ **Ja**

Ja kontrollpanelet på avtrekkvifte kjøkk er ustabil

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Generell dårlige trekkforhold på fjellsiden

Borettslaget har nettopp skiftet pipetopoo med mekanisk avlufting på alle seksjoner

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ref Skanselien Borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Ref beskrivelse fra borettslaget

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?: 2025

Firmanavn: Ref Skanselien borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Nybygget i 2011 Ref egen beskrivelse av firma

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?: 2000

Firmanavn: Ref Skanselien borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Nye sikringsbokser: Egen beskrivelse borettslag

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?

♦ Ja

Ref borettslag

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

80 leiligheter i kontinuerlig oppgradering siden nytt

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?

♦ **Ja**

Ref borettslag

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?

♦ **Ja**

Leie nettopp økt .. vanlig prisstig
Ref årsrapport mm fra styret

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.

Nabolagsprofil

Skanselien 15 - Nabolaget Eidemarken - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

Ladegårdsgaten Linje 10, 86	5 min 0.4 km
Byparken Linje 1, 2	15 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 1.3 km
Bergen Flesland	25 min

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 380 elever, 28 klasser	3 min 0.2 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	10 min 0.8 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

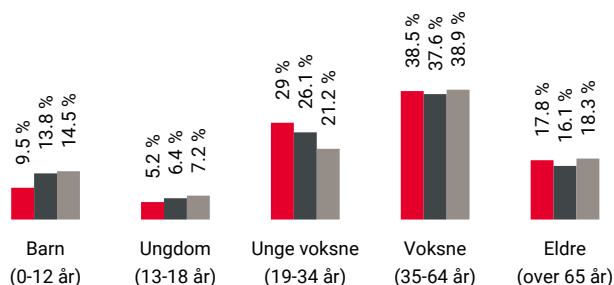
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eidemarken	1 190	824
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage (0-5 år) 85 barn	6 min 0.5 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	10 min 0.8 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Meny Støletorget Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Joker Sandviken	5 min



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

Primære transportmidler

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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

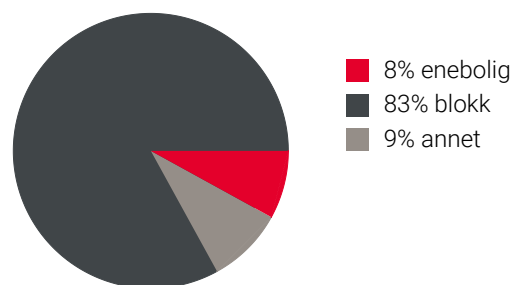
 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 81/100

Sport

-  Krohnengen skole 3 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  Meyermarken balløkke grus 8 min 
Ballspill 0.7 km
-  MOVA Sandviken 8 min 
-  Norrønahallen 8 min 

Boligmasse



«Hyggelige og sosiale beboere,
rolig, nært byen.»

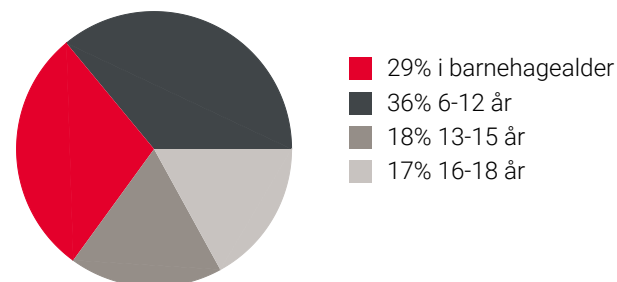
Sitat fra en lokalkjent



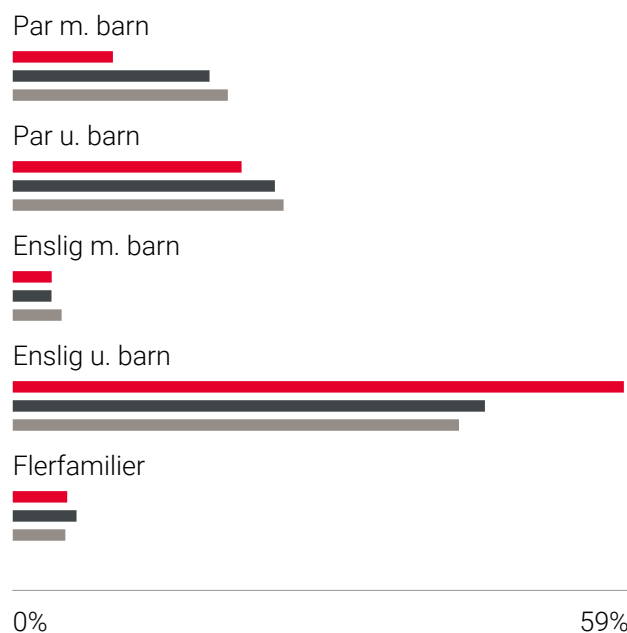
Varer/Tjenester

-  Galleriet 12 min 
-  Sandviken apotek 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



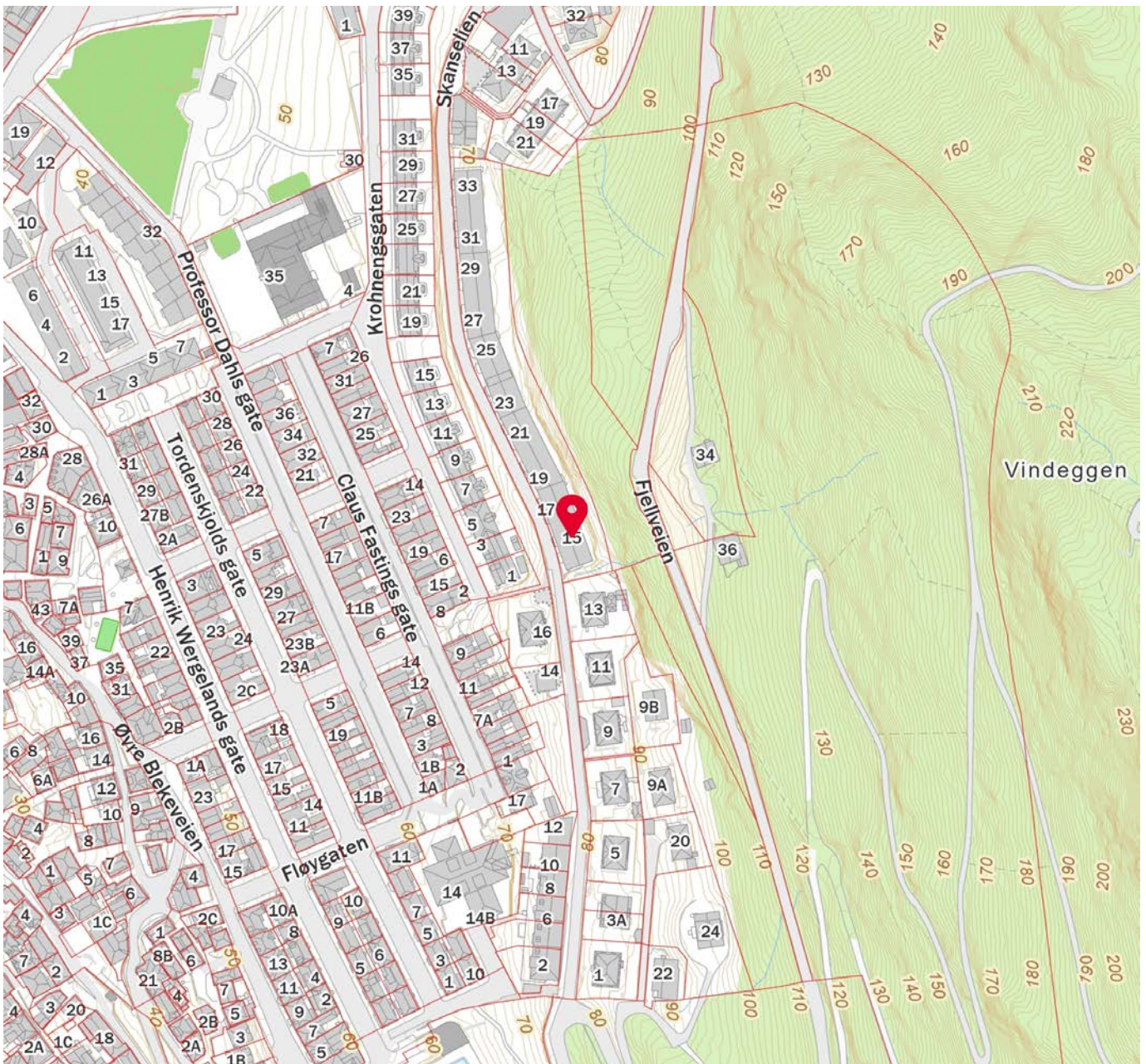
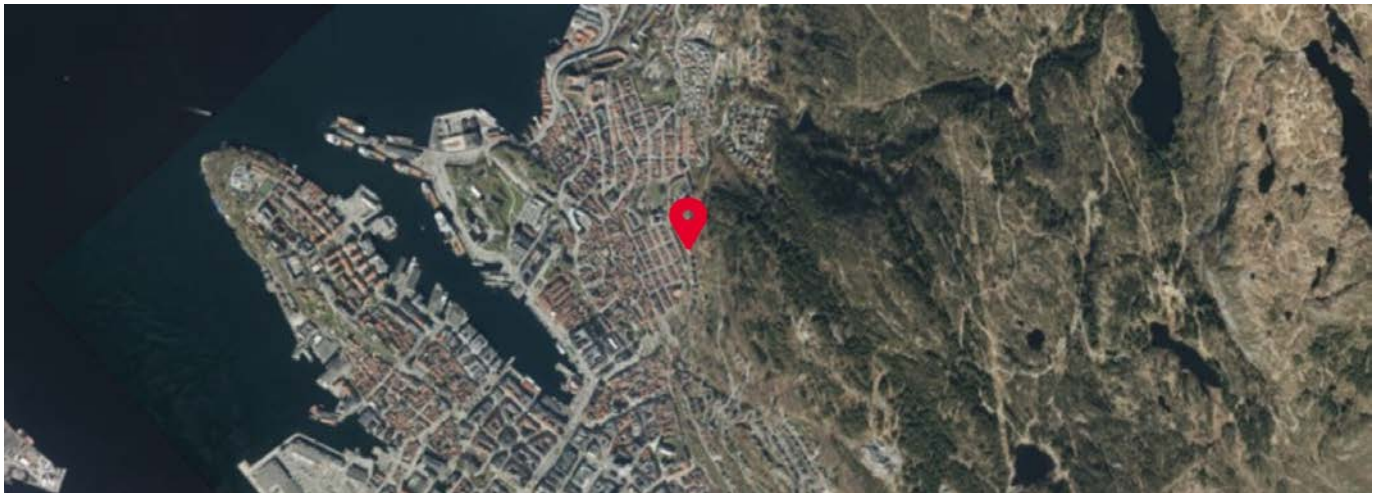
Familiesammensetning



-  Eidemarken
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Skanselien 15
5031 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Roger Glesnes

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@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 viderefremidlet 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