

PROAKTIV

En perle av de
sjeldne midt i
sentrum

Stor 5-roms toppleilighet med
solrik, privat takterrasse



BADSTUSTREDET 1A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SENTRUM

En sjelden 5-roms toppleilighet på 163 m² rett ved Marken.
17m² privat takterrasse med gode solforhold og super utsikt.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Badstustredet 1A, 5016 BERGEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 166, bnr. 1654, snr. 4 i
Sameiet Badstustredet 1A

Prisantydning: 12.000.000,-

Omkostninger: 314.250,-

Totalpris: 12.314.250,-

Kommunale avgifter: 18.269,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1989

Rom/soverom: 5/4

BRA: 175 m²

BRA-i: 163 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Det er gangavstand til
Bygarasjen og evt. andre parkeringshus,
samt soneparkering i området.

Tomt: 202 m²

Felleskostnader inkl.: Sameiet praktiserer
ikke innbetaling av månedlige
felleskostnader.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
16	32	66	70
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
77	78	85	117
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Basiskart
124			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Smertefritt og enkelt

«Proaktiv var svært hjelpelig, opplysende og positiv i kjøpsprosessen. Å ha en megler som hjelper både selger og kjøper er avgjørende for at handelen går smertefritt og enkelt. Det er også med på å berolige en spent kjøper. Proaktiv kan anbefales til alle som skal selge bolig, og for dem som kjøper er boliger til salgs via Proaktiv sikret meglere som hjelper også kjøper.»

Huskjøper: Helge Bjørke

Profesjonell og ryddig

«Fra første stund på visning, merket vi at dette var en megler som hadde satt seg inn i prospektet. Han kunne alt om huset og området, samtidig at han gidde oss tid til å utforske huset på visning. Videre på budrunde opplevde vi megler som svært profesjonell og ryddig. Videre på kontraktsmøtet gikk han gjennom alle punkt slik at alt var klart for oss som kjøpere. Videre var han med på overtakelse, noe vi syntest var veldig behagelig og trygt.»

Huskjøper: Rune Kristiansen

En god opplevelse

«I kjøpe bolig igjennom Proaktiv eiendom gjorde hele prosessen til en god opplevelse som førstegangskjøper. Å kjøpe bolig ved hjelp av seriøse og dyktige meglere er å anbefale.»

Huskjøper: Øystein Nilsen

«Profesjonell, ærlig, dyktig, fair, god service, trygghet, enkelt, god kvalitet. Vil anbefale Marius til alle som skal selge hus :-))»

Huseier: Jannicke Kristine Bruvoll

Ikke en eneste bekymring

«Vi har brukt Proaktiv 2 ganger tidligere, og var så fornøyd at da vi skulle selge hytten vår så var vi ikke i tvil om hvem som skulle få oppdraget. - Vi ble fortalt av andre at vi burde gå til flere meglere for å sammenligne, men det har man ikke behov for når man velger Proaktiv!! - Starten, oppfølgingen og sluttresultatet var meget bra. - Vi har ikke hatt et eneste bekymringsøyeblikk, spesielt siden Marius Giskeødegård har vært tilgjengelig i hele perioden. Tusen takk!!»

Hytteeier: Dag Adrian Bjaarstad

Full tillit til megler

«Opplevde hele prosessen som veldig ryddig og god. Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og overblikk, og dessuten god tid til meg dersom jeg hadde spørsmål.»

Huseier: Juni Karin Grieg

Trygg, kompetent og ekte

«Prospektet Marius lagde - Marius selv og ingen tekstforfatter - var helt ekstraordinært. Bilder og tekst var helt strålende satt sammen til en sammenhengende histore. I tillegg følte jeg meg trygg på at Marius kjente området, han fulgte opp interesserte og holdt meg oppdatert. Trygg, kompetent og ekte i møte med interesserte. Det gjorde susen!»

Huseier: Ina Rosenberg

Veldig fornøyd med Marius

«Vi er veldig fornøyd med Marius fra Proaktiv, og syntes han gjennomførte en profesjonell og målrettet jobb med salget av vår leilighet.»

Huseier: Alexander Stanley Thrane

Svært fornøyd begge gangene

«Marius har gjort en ryddig og god jobb ved salg av to leiligheter for meg og jeg har vært svært fornøyd begge gangene. Etter vurdering av flere meglere var det han som kom med den beste strategien for å nå det jeg hadde satt meg som mål. Salget ble gjort på en profesjonell måte med god oppfølging underveis. Jeg vil absolutt anbefale Marius til venner og bekjente som skal selge leilighet i fremtiden.»

Huseier: Camilla Slåtten

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner/Megler: **Marius Giskeødegård**



Marius Giskeødegård
Partner/Megler
Mobil: 95 11 03 40
E-post: mgi@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Tilgjengelighet vs beliggenhet. Hva er viktigst?

De fleste boligkjøpere tenker "beliggenhet" når de skal kjøpe seg bolig. Beliggenhet er viktig, og det er det eneste man ikke kan forandre på etter handelen er gjort. Boligens standard kan man alltså endre. Så hva ligger faktisk i ordet? Geografisk plassering i et område, solforhold og utsikt m.m. Tilgjengelighet er også et ord vi gjerne bruker når vi tenker på beliggenhet. God tilgjengelighet er ofte en del av god beliggenhet, og det handler om hvilket liv vi lever, hvor vi ferdes og hvor vi ønsker å oppholde oss.

Se det i forhold til arbeidsplass, skole, trening, hobby, studier, venner, familie, etc. Vil jeg bruke mye tid på å nå aktivitetene mine? Er det godt busstilbud eller offentlig kommunikasjon? Er det turterreng i nærheten? Adkomst må man også tenke over. Er det mange trapper

eller lett adkomst? Kommer jeg meg lett hjem, og kan jeg parkere like ved boligen? Er det heis? Behøver jeg bil, eller kan jeg klare meg uten? Er det et trygt område å ferdes i? Lite gjennomgangstrafikk? Støy? Hvor langt må jeg gå for å kjøpe dagligvarer?

Tenk igjennom disse ordene når du kjøper. For mange er tilgjengelighet ofte viktigere enn beliggenhet.

Partner/Megler **Marius Giskeødegård**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette
grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6,
midt i Bergen sentrum, har vi mange,
meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all
hovedsak er spesialister på bruksalg,
men også flere som har høy
kompetanse på prosjekt- og
næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen,
sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for
våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det
materiellet vi produserer i forbindelse
med presentasjon av våre eiendommer
og den motivasjonen vi har i vårt
daglige virke, vil være avgjørende for
et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det
beste resultatet - hver gang. Ikke fordi
vi presser interessenter til å betale mer, men
fordi vi tilstreber å finne den helt riktige
kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



SENTRUM

Kommune: Bergen / Område: SENTRUM

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Badstustredet 1A har en sjelden og ettertraktet beliggenhet i hjertet av Bergen – tilbaketrukket nok til å gi en følelse av ro og privatliv, samtidig som byens beste tilbud ligger like utenfor døren. En skjermet og fredelig atmosfære med hele sentrum som nærmeste nabo. "Veien blir til mens man går" er et sitat som kan passe godt for beboerne rundt sentrumsgrenden Marken. Her trenger man ikke alltid ha en plan, og impulsiviteten kan skape de hyggeligste stundene på kort varsel.

Eiendommen ligger i et historisk og stemningsfullt smau, få meter fra den brosteinsbelagte gågaten Marken, og glir sømløst inn i byens myldrende folkeliv - omgitt av karakteristiske tre- og murbygninger. En ekstremt enkel tilgang til alt av muligheter for et godt urbant liv, hvor hverdagen glir lett inn i byens pulserende rytme.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Kong Oscars gate Linje 5, 6, 11, 16E	3 min  0.2 km
 Nonneseter Linje 1, 2	4 min  0.3 km
 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	4 min  0.3 km
 Bergen Flesland	20 min 

DAGLIGVARE

Coop Prix Marken Post i butikk, PostNord	1 min  0.1 km
Rema 1000 Marken	2 min 

VARER/TJENESTER

 Bergen Storsenter	5 min 
 Apotek 1 Bergen Storsenter	5 min 

SPORT

 Bergen katedralskole Aktivitetshall	4 min  0.3 km
 Bergen maritime vid. skole Aktivitetshall	11 min  0.9 km
 Barry's Bergen	7 min 
 NEXT Bergen Sentrum	8 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Bergen Katedralskole - Vestland Fylk...	6 min 
 Grand Hotel Terminus	5 min 

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Her er Bergen først og fremst en by som nytes til fots, og bilen blir overflødig. Fra boligen er det ca. 300 meter til Bybanen, rundt 500 meter til Torgallmenningen og ca. 600 meter til Bryggen. Jernbanestasjonen og Bergen busstasjon ligger også like i nærheten.

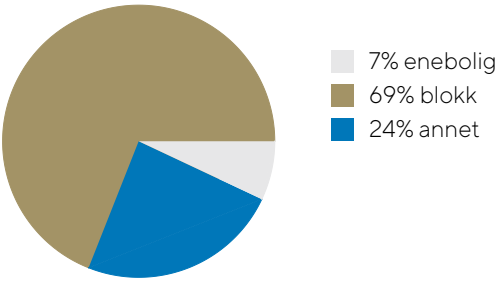
Du våkner skjermet og tilbaketrukket, samtidig som byen gradvis våkner til liv like utenfor. Kanskje høres lyden av noen som henter dagens første kaffe, latter fra forbipasserende

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

eller den dempede summingen fra gatene rundt. Noen få skritt unna venter et særdeles godt utvalg av kaféer, bakerier, restauranter og vinbarer – fra steder for morgenkaffen og en uformell lunsj til gode middager og et glass vin på kvelden. Her ligger mye til rette for den spontane hverdagen; et måltid ute når man ikke ønsker å lage middag, en kaffe på vei gjennom byen eller et hyggelig møte med venner på kort varsel.

Marken, Vågsbunnen og de omkringliggende gatene byr på en fin blanding av små, selvstendige aktører, spesialforretninger, vintagebutikker og lokale favoritter du ikke visste du trengte før du fant dem. Samtidig ligger Bergen Storsenter, Galleriet og Xhibition like i nærheten og dekker det meste av hverdagens behov. Det er nettopp denne kombinasjonen som gjør beliggenheten så attraktiv: det praktiske er enkelt tilgjengelig, mens de små stedene man oppdager underveis gir nærområdet karakter. Her kan dagens innkjøp gjøres på vei hjem, innta middagen med venner på kort varsel og avslutte kvelden med et glass vin – uten å måtte planlegge transporten hjem – alt innenfor behagelig gangavstand fra egen inngangsdør.

BOLIGMASSE



For den kulturinteresserte er beliggenheten vanskelig å overgå. Grieghallen, KODE-museene, Bergen Kunsthall, Bergen Kino og Den Nationale Scene ligger alle i komfortabel gangavstand, i tillegg til et bredt tilbud av konserter, utstillinger og mindre kulturscener. Byparken og Lille Lungegårdsvann tilfører grønne kvaliteter midt i byen, mens Fisketorget, Vågen, Bryggen og Nordnes inviterer til rusleturer langs sjøen og gjennom noen av Bergens mest særpregede bymiljøer.

Noe av det som gjør beliggenheten særlig attraktiv, er nærheten mellom det urbane og naturen. Fra Badstustredet er veien kort til Fløyen og byfjellene, med et omfattende nettverk av turstier og rekreasjonsmuligheter året rundt. Man kan gå hjemmefra og opp i fjellet, og kort tid senere være tilbake blant restauranter, kulturtilbud og byliv. Få byer tilbyr denne kontrasten like naturlig som Bergen.

SKOLER

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	10 min 0.7 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	17 min 1.2 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	22 min 1.7 km
Akademiet Bergen	3 min
Danielsen Intensivgymnas	3 min

BARNEHAGER

Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	2 min 0.2 km
Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Kalmargaten barnehage (3-5 år) 13 barn	11 min 0.8 km



Dette er en beliggenhet for den som stiller høye krav til både omgivelser og livskvalitet – og som verdsetter friheten det gir å ha det meste innen rekkevidde. Her kombineres historisk særpreg, kultur, gastronomi, sjø og natur med en sjelden sentral beliggenhet. Midt i Bergen, men med muligheten til å trekke seg tilbake når man ønsker det. Det er som om livet blir litt mer tilgjengelig – og litt mer ditt.





Bebyggelse

Badstustredet ligger i et historisk og særpregt bymiljø, omgitt av en variert sammensetning av ærverdige trehus, klassiske bygårder og karakteristiske murbygninger. Den intime bebyggelsen og de smale gatene gir området en lun og stemningsfull atmosfære, med et uttrykk som skiller seg tydelig fra de mer trafikkerte delene av Bergen sentrum.

Eiendommen er oppført i 1989 og inngår på en naturlig måte i den omkringliggende sentrumsbebyggelsen. Byggets arkitektur er tilpasset områdets historiske karakter, samtidig som det representerer en nyere bygningsmasse enn mange av naboeiendommene. Dette skaper en attraktiv kombinasjon av moderne boligkvaliteter og et tradisjonsrikt bymiljø. Området består hovedsakelig av leiligheter og bygårder, med innslag av mindre næringslokaler, serveringssteder og spesialforretninger langs Marken og de nærliggende sentrumsgatene. Badstustredet selv oppleves som tilbaketrukket og skjermet, med begrenset gjennomgangstrafikk og en fredelig atmosfære – til tross for den svært sentrale beliggenheten.

Nærområdet er veletablert og kjennetegnes av bebyggelse fra ulike tidsepoker. Samspillet mellom de historiske trehusene, de klassiske murgårdene og nyere bygg gir området et levende og variert arkitektonisk uttrykk. Den tradisjonsrike bebyggelsen rundt Marken, Vågsbunnen og Kong Oscars gate bidrar til å gi

Badstustredet sin helt særegne identitet. Dette er et urbant boligmiljø med tydelig historisk forankring, hvor eiendommen ligger skjermet mellom noen av Bergens mest karakteristiske bygninger og gateløp. Resultatet er en sjelden kombinasjon av sentrumsnærhet, særpreg og en lun nabolagsfølelse.

Adkomst

Gågaten Marken ligger i lengderetning mellom Togstasjonen til Politihuset i Allehelgens gate. Badstustredet ligger som en avstikker ned smauet i retning Lille Lungegårdsvannet. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt ved bygget under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere barnehager og skoler i og omkring Bergen sentrum, herunder Marken barnehage, Christi Krybbe skoler og St. Paul skole. Området byr også på et variert fritidstilbud med lekeplasser, treningssentre og kulturaktiviteter. Byparken, Lille Lungegårdsvann og Fløyen gir gode muligheter for lek, tur og rekreasjon.

Offentlig Kommunikasjon

Her bor man med svært gode kollektivmuligheter like utenfor døren. Bybanen i Kaigaten, Bergen busstasjon og jernbanestasjonen ligger kun få minutters gange fra boligen. Enten turen går til flyplassen, andre bydeler eller videre ut av Bergen, kommer man seg enkelt dit – ofte uten behov for bil. Flere bussruter har også stopp i nærliggende Kong Oscars gate.





VELKOMMEN TIL BADSTUSTREDET 1A

Vi starter med en teknisk gjennomgang fra takstmann.
Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen -
en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

Parkering

Det er gangavstand til Bygarasjen og evt. andre parkeringshus, samt soneparkering i området.

Tomtestørrelse

202 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt. Tomten er i all hovedsak bebygget av sameiets bygningsmasse.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter: Antatt fundamentert på faste masser av sprengstein/kult. Grunnmur og fundamenter i betong- og murkonstruksjoner.

Konstruksjoner/fasader: Yttervegger over grunnmur i pusset betong-/murkonstruksjon. Fasaden ble malt i 2022. Fasaden inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Etasjeskillere: Etasjeskillere av betong.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i karmen av tre og metall.

Vinduene er av varierende alder, i hovedsak fra midten av 2000-tallet og rundt 2010. Vinduene i trapperommet opp til takterrassen er fra 2010.

Dører: Entrédør i metall med kikkehull, samt balkongdører med isolerglass i metallkarmen. Porttelefon, montert i stue/kjøkken.

Taktekking: Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein. Partier med båndtekkning. Membran eller

lignende under fliser på takterrasse (se eget punkt). Taktekking fra slutten av 80-tallet ifølge eier. Det er gjort enkelte utbedringer gjennom årene. Taket mellom Badstustredet 1A og Marken 9 ble skiftet i 2020.

Balkong/terrasse: Sørvestvendt innglasset balkong på 3,9 m² med utgang fra soverom 4. Takterrasse på 16,5 m² med utgang fra takplan. Innglasset balkong/takterrasse fra rundt 2010. Det ble etablert terrassefliser i kompositt på takterrassen etter befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannforsyningsrør av plast (rør-i-rør).

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereider på ca. 150 liter (express).

Sikringsskap med automatsikringer (jordfeilautomater).

Porttelefon med kamerafunksjon.

UTVENDIG:

Taktekking: TG2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein.

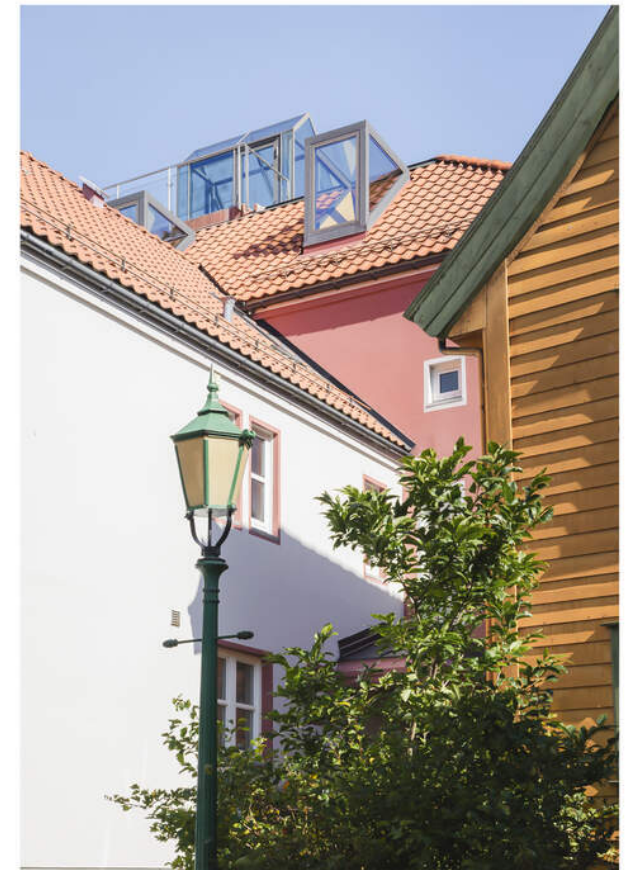
Partier med båndtekkning. Membran eller lignende under fliser på takterrasse (se eget punkt). Taktekking fra slutten av 80-tallet ifølge eier. Det er gjort enkelte utbedringer gjennom årene. Taket mellom Badstustredet 1A og Marken 9 ble skiftet i 2020.

Vedlikehold: Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet brukstid:

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år

- Tegltakstein: ca. 30–60 år



BO MIDT I HJERTET AV BERGEN BY



Vurdering av avvik: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år (gjelder de deler hvor det ikke er utført utbedringer i de senere år).

Konsekvens/tiltak: Med alderen øker risikoen for at taktekingen blir utett, og lekkasjer kan gi kostbare skader på undertaket og konstruksjonene under. Følg med på taket jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen med tilhørende undertak legges om eller skiftes ut. Hvor lenge tekingen varer avhenger av kvalitet, værpåkjennning og vedlikehold, så tidspunktet må vurderes underveis.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: TG2

Takrenner og nedløp i plast.

Forventet brukstid: Takrenner og nedløp: 20–30 år.

Vurdering av avvik: Takrenner og nedløp har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder og gjenstående funksjonstid.

Konsekvens/tiltak: Risikoen for utettheter i overganger og svekket innfesting øker med alder. Det er ikke behov for strakstiltak, men vedlikehold og senere utskifting må forventes. Renner bør renses jevnlig, og kontrollert bortledning av takvann fra grunnmuren bør kontrolleres.

Takkonstruksjon/Loft: TG2

Takkonstruksjon med tresperrer. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vurdering av avvik: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider. Innhent dokumentasjon om mulig.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: TG2

Vinduer med isolerglass i karmen av tre og metall. Vinduene er av varierende alder, i hovedsak fra midten av 2000-tallet og rundt 2010. Vinduene i trapperommet opp til takterrassen er fra 2010. Punktert vindu i trapperom på takplan vil bli skiftet i forbindelse med salg ifølge eier.

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

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

Vurdering av avvik: Punktert vindu i trapperom på takplan. Noe antydning til dugg på innvendig side av glass.

Konsekvens/tiltak: Det punkterte vinduet bør skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusert isolasjonsevne. Dugg

på innsiden av glasset kan tyde på fuktproblemer, noe som over tid kan føre til skader på omkringliggende konstruksjon. Tiltak bør iverksettes for å unngå økt varmetap og potensiell fuktskade.

Ytterdører: TG1
Entrédør i metall med kikkehull, samt balkongdører med isolerglass i metallkarmer. Porttelefon, montert i stue/kjøkken. Balkongdør med isolerglass i metallkarmer.
Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.
Forventet brukstid: Ytterdører i tre/metall: ca. 20–40 år.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: TG1
Sørvestvendt innglasset balkong på 3,9 m² med utgang fra soverom 4. Takterrasse på 16,5 m² med utgang fra takplan. Innglasset balkong/takterrasse fra rundt 2010. Det ble etablert terrassefliser i kompositt på takterrassen etter befaringen. Til informasjon:
Iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet.
Fra byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-15:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.
Vurdering av avvik: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen:
Pipe: Murt pipe.
Ildsted: Vedovn med glassfront i stue/kjøkken. Rentbrennende type.
Pipe og ildsted inne i boligen er ikke tilstandsvurdert med tilstandsgrad, da dette ligger utenfor forskriftens minimumskrav til tilstandsrapporten. Forholdet er vurdert mot åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21, uten at slike ble observert. Pipen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar, og det vises til det lokale brann- og feiervesenets tilsyn med fyringsanlegget. Eldre blybeslag er mer utsatt for lekkasjer og bør kontrolleres jevnlig for sprekker eller skader. For å redusere fukt- og

frostbelastning på pipen, og dermed forlenge levetiden, anbefales det å montere pipehatt.

Innvendige trapper:
Spiraltrapp i stål med flislagte trinn.
Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Konsekvens/tiltak: Åpninger mellom trinnene gir fare for gjennomfall og klemskader, særlig for små barn. Det anbefales å tette åpningene mellom trinnene slik at trappen tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Åpen trappeside uten sikring gir fare for fall ut av trappeløpet, i tillegg til redusert støtte ved gange. Det anbefales å montere rekkverk med håndløper langs hele trappeløpet i henhold til dagens krav.

Innvendige dører: TG1
Hvite, formpressede innerdører. Innerdører i leiligheten er skiftet etter befaringen.
Merk: Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.
Forventet brukstid: Innerdører: ca. 20–30 år.

VÅTROM:
3. ETASJE > BAD (2,5 M²):
Generell: Keramiske fliser på gulv og vegger. Himling av betong.
Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg. Badet ble pusset opp i 2010 ifølge eier.

Overflater, vegger og himling: TG2
Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.
Vurdering av avvik: Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
Konsekvens/tiltak: Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl. Ved endret dusjløsning eller hyppig vannsøl kan det være økt risiko for fuktskader på dør, karm og tilstøtende konstruksjoner.

Overflater gulv: TG1
Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Vanntett sjikt, membran og sluk: TG2
Plastsluk med klemring. Smøremembran. Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringsstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Vurdering av avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av

slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet). Tettesjikt på gulv og vegger er over 15 år gammelt og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Redusert høydeforskjell gir risiko for at lekkasjevann kan renne ut av våtrommet ved tett sluk eller større lekkasje, med fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Oppbygging til dagens nivå må påregnes ved fremtidig renovering av våtrommet; som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være rasjonelt. Konsekvensen er økt risiko for skjulte fuktskader som følge av alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Fuktbelastningen på gulv bør reduseres, eksempelvis ved bruk av dusjkabinett, og det bør føres jevnlig tilsyn med rommet. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.

Sanitærutstyr og innredning: TG1
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon: TG1
Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: TG1
Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone. Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen. Hullet ble plombert etter kontroll.
Merk: Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD (5,6 M²):
Generell: Keramiske fliser på gulv og vegger. Himling av betong.
Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, benkeplate med glass og toppmontert servant med veggmontert blandebatteri, speil, vegglamper, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i glass samt dusjgarnityr med veggmontert takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg. Badet ble pusset opp i 2010 ifølge eier.

Overflater, vegger og himling: TG1
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater gulv: TG2
Det ble målt 45 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. Vurdering av avvik: Det er fall til sluk, men fallforhold vurderes for å være under referansenivået på deler av gulvet.
Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til

sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Vanntett sjikt, membran og sluk: TG2
Plastsluk med klemring. Smøremembran. Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringsstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Vurdering av avvik: Tettesjikt på gulv og vegger er over 15 år gammelt og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er økt risiko for skjulte fuktskader som følge av alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Fuktbelastningen på gulv bør reduseres, eksempelvis ved bruk av dusjkabinett, og det bør føres jevnlig tilsyn med rommet. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.

Sanitærutstyr og innredning: TG1
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon: TG1
Avtrekksventil på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: TGIU
Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Fuksøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men en må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

3. ETASJE > VASKEROM (2,4 M²):
Generell: Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Inneholder: Innredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk og avtrekksventil på vegg. Vaskerommet ble pusset opp i 2010 ifølge eier.

Overflater, vegger og himling: TG1
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater gulv: TG1
Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Vanntett sjikt, membran og sluk: TG2
Plastsluk med klemring. Smøremembran. Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringsstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.



Vurdering av avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet). Tettesjikt på gulv og vegger er over 15 år gammelt og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Redusert høydeforskjell gir risiko for at lekkasjevann kan renne ut av våtrommet ved tett sluk eller større lekkasje, med fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Oppbygging til dagens nivå må påregnes ved fremtidig renovering av våtrommet; som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være rasjonelt. Konsekvensen er økt risiko for skjulte fuktskader som følge av alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Fuktbelastningen på gulv bør reduseres, og det bør føres jevnlig tilsyn med rommet. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.

Sanitærutstyr og innredning: TG1
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon: TG1
Avtrekkshvilt på vegg. Tilluft via luftespalte under.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: TG1
Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot vegg med sanitærinstallasjoner. Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen. Hullet ble plombert etter kontroll.
Merk: Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (68,0 M²):
Overflater og innredning:
Kjøkkeninnredning fra Fossline med glatte fronter, benkeplate i stein og nedfelte stålvaske med ett-greps blandebatteri. Granittfliser over benkeplate og belysning/stikkontakter under overskap.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, stekeovn med dampfunksjon, kaffemaskin, varmeskap, gasstopp og side-by-side kjøleskap. Vinskap. Ny Hisense integrert oppvaskmaskin (juni 2026). Takhengt ventilator.
Kjøkkeninnredning fra 2010.

Avtrekk: TG1
Takhengt ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Innvendige vannledninger: TG1
Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system). Fordelerskap/stoppekran er plassert i bod i 4. etasje. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Felles vannrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Innvendige avløpsrør: TG2
Synlige avløpsrør av plast. Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang. Vurdering av avvik: Noe treg avrenning ved funksjonstest av toalett.
Konsekvens/tiltak: Treg avrenning skyldes vanligvis delvis tilstopping, og kan over tid gi full tilstopping med tilbakeslag og vannskade. Det anbefales nærmere undersøkelser av avløpet, og eventuelt spyling. Gir ikke dette normal avrenning, bør felles avløpsstamme kontrolleres. Kontakt styret, siden stammen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Ventilasjon: TG2
Mekanisk ventilasjon. Motor er plassert i innvendig bod i 4. etasje. Anlegg av ukjent/eldre alder. Vurdering av avvik: Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklimate. Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Varmtvannsbereder/tank: TG1
Varmtvannsbereder på ca. 150 liter (express) fra Høiax, plassert i bod i 4. etasje. Bereder ble produsert i 2007. Forventet brukstid: Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år. Merk: Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift. Stikkkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut.

ELEKTRISKANLEGG:
Sikringsskap er plassert i fellesgang. Eget sikringsskap i innvendig bod i 4. etasje. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018. Sikringsskapet i fellesgang inneholder 9 kurser på 16A og 1 kurs på 10A. Hovedsikring på 40A er plassert i bod i 1. etasje. Sikringsskap i innvendig bod inneholder 12 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.

BELYSNING:
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming. El. gulvvarme i hele leiligheten.
Merk: Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Vurdering av avvik: Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvens/tiltak: Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for hele anlegget. På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Branntekniske forhold:
Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslukningslange.
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer med anlegget. Fellesanlegg inngår i sameiets drift- og vedlikeholdsansvar.

TOMTEFORHOLD:
Byggegrunn:
I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600:2025.

Fuktsikring og drenering: TG2
Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20–60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.
Vurdering av avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.

Grunnmur og fundamenter: TG1
Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell. Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser. Grunnmur i mur- og betongkonstruksjon. Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.

Helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Konsekvens/tiltak:
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Åpninger mellom trinnene gir fare for gjennomfall og klemskader, særlig for små barn. Det anbefales å tette åpningene mellom trinnene slik at trappen tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpen trappeside uten sikring gir fare for fall ut av trappeløpet, i tillegg til redusert støtte ved gange. Det anbefales å montere rekkverk med håndløper langs hele trappeløpet i henhold til



dagens krav.





UNDER ÅPEN
HIMMEL...

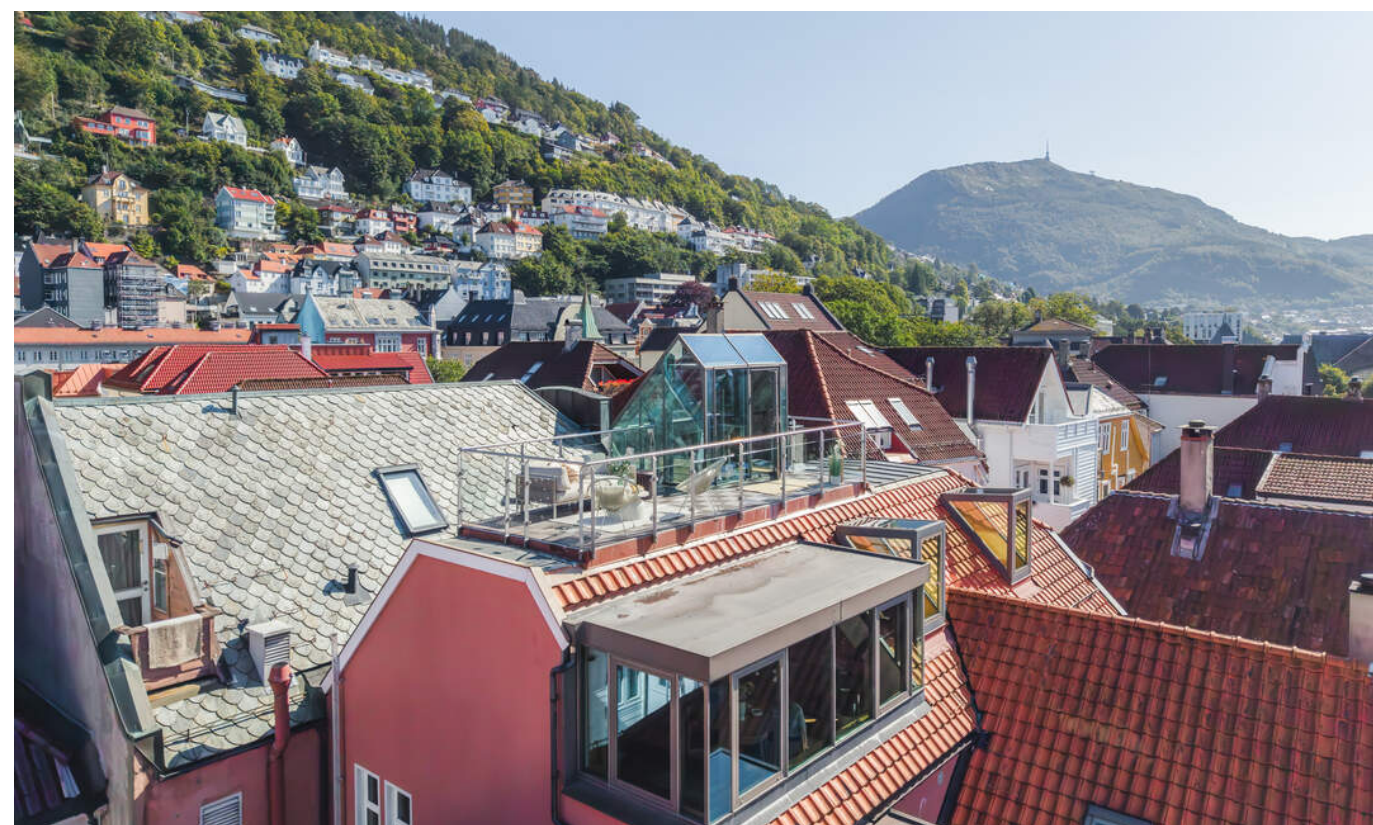


CA. 17 M² TAKTERRASSE -
ET EGET UTEROM HØYT
OVER BYEN, MED SOL,
LUFT OG VIDT UTSYN
OVER SENTRUM.



SOL OG UTSIKT. Plass til
vennegjengen,
familien eller bare
sitt eget selskap med
god musikk i ørene.





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

3. etasje:
Entré/hall (24,0 m²): Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Soverom 1 (12,8 m²): Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Soverom 2 (14,8 m²): Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Bad (2,5 m²): Keramiske fliser på gulv og vegger. Himling av betong. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.
Bad (5,6 m²): Keramiske fliser på gulv og vegger. Himling av betong. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.
Vaskerom (2,4 m²): Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.
Soverom 3 (10,6 m²): Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Soverom 4 (10,7 m²): Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Bod (1,8 m²): Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innglasset balkong (3,9 m²): Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

4. etasje:
Stue/kjøkken (68,0 m²): Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Porttelefon. Vedovn. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.
Bod (2,5 m²): Belegg på gulv, malte/ubehandlede plater på vegger og i himling. Sikringsskap, fordelskap til rør-i-rør, varmtvannsbereider og brannslange. Kar med avrenning til sluk i tilfelle lekkasje.

Takplan:
Trapperom (3,0 m²): Malte flater på vegger og i himling.
Utgang til takterrasse.

Ekstern bod i kjeller på 8,0 m² (bodrom ikke seksjonert inn til de ulike seksjonene).
Felles bod (med plass til blant annet sykler) og felles hobbyrom/verksted.

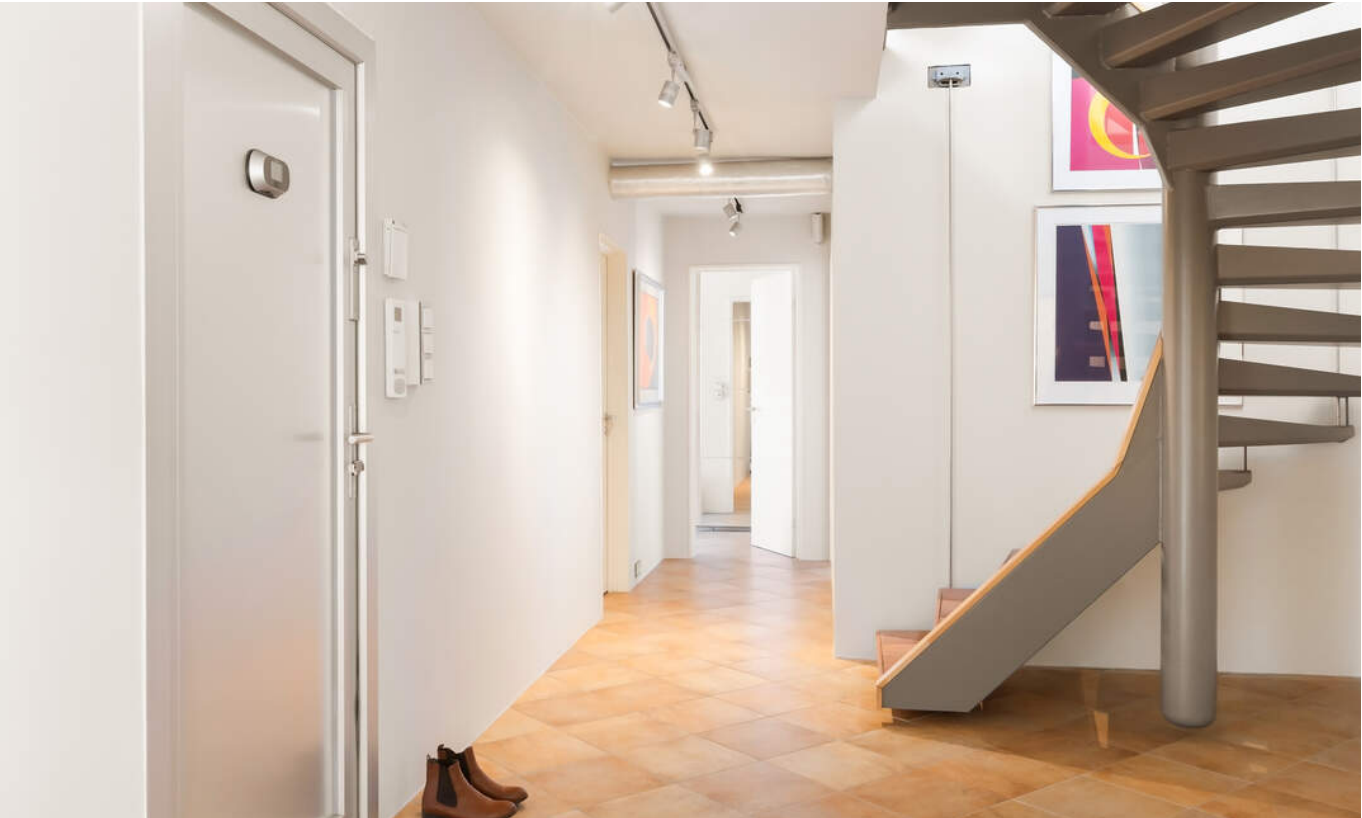
Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 8 kvm

3. etasje
BRA-i: 89 kvm
BRA-b: 4 kvm
Total BRA: 93 kvm

4. etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

5. etasje
BRA-i: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

Terrasse- og balkongareal:
5. etasje: 17 kvm



VI TAR TUREN OPP TIL 4. ETG FØRST

Den romslige hallen binder leiligheten sammen, hvor rommene fordeles fint utover og det åpne trappehuset binder etasjene sammen. Her er det også en koselig oppholdssone.

Merk:

Innvendige vegger utgjør tilsammen ca. 4,5 m² av bruksarealet i 3. etasje og loftsetasjen.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall. Pga. leilighetens utforming kan det forekomme avvik på målingene utover standardens krav.

Øvrige arealer: Felles hobbyrom/verksted i kjeller.

Takhøyder: Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,75 meter.

TBA-arealer: Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

9 m² ikke måleverdig areal i 4. etasje.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles bod.

Felles hobbyrom nede benyttet til verksted med fellesverktøy, pilkast og koserom.

Bod på 4,2 m² (gamle bossrommet), benyttes som fellesbod i dag med en hylle til den enkelte eier.

Standard

Det begynner gjerne med lyset. Det finner veien inn gjennom de store vindusflatene, beveger seg over tregulvene og forandrer rommene i takt med dagen. Og mens kaffen blir klar på kjøkkenet, ligger Bergen allerede der utenfor – tak for tak, hus for hus, med byen som et levende bakteppe. Dette er ikke en leilighet hvor man bare ser utsikten når man husker å se etter den. Den følger deg gjennom dagen.

Boligen brer seg over byggets to øverste plan og byr på 163 m² med en planløsning som gir både luft rundt livet og steder å trekke seg tilbake. Det er noe befriende med rom som får lov til å være romslige. Med fire soverom og to bad – er det plass til familien, barna som kommer hjem på besøk, venner som blir til dagen etter – eller et arbeidsrom med en dør du faktisk kan lukke.



Men det er øverst man virkelig forstår boligen. Her åpner hjemmet seg i et stort og sosialt allrom hvor kjøkken, spisestue og stue lever naturlig sammen. Takhøyden på rundt 2,7 meter i stuen, skråtaket og de mange vindusflatene skaper en romfølelse som er både raus og litt uventet så midt i byen. Her er det plass til det store spisebordet, de lange middagene og den gode sofaen – uten at møblene må slåss om oppmerksomheten.

Kjøkkenet fra Fossline er stilsikkert uten å rope om det. Rene linjer og mørke fronter møter varme elementer og gir et uttrykk som kler resten av boligen svært godt. Bak det elegante ytre skjuler det seg en full pakke av integrerte hvitevarer fra kvalitetsmerket Miele – laget for deg som faktisk bruker kjøkkenet, enten ambisjonsnivået er søndagsmiddag for mange eller en sen pasta og et godt glass vin for to.

Materialene er en viktig del av personligheten her. Treverk møter glass og stål, det glatte møter det røffere, og moderne løsninger får selskap av detaljer med mer tyngde og tekstur. Resultatet er ikke striglet eller showroom-perfekt – heldigvis. Det er varmt, voksent og gjennomført, med akkurat passe motstand i materialene til at boligen føles interessant også etter at førsteinntrykket har lagt seg.

Så kommer de små luksusene man raskt venner seg til.

Den innglassede balkongen på 3,9 m² er en av dem. En slags privat losje over Bergen hvor du kan sitte med morgenkaffen mens byen starter dagen nedenfor, eller bli sittende etter

middag og følge med på lysene som tennes ett etter ett. Regn på glasset gjør egentlig ikke så mye. Det er Bergen, tross alt – og her kan også gråværet ha ganske god utsikt. Det er gulvvarme i hele leiligheten, og vedovn til de kalde vinterdagene når man vil ha litt knitrende hygge og ekstra varme.

Men på de fine dagene går turen enda et hakk opp. På toppen venter ca. 17 m² takterrasse – et eget uterom høyt over byen, med sol, luft og vidt utsyn over sentrum. Her flytter livet ut når været tillater det. Kaffe om morgenen. Avisen litt for lenge. Et glass før middag. Venner rundt bordet. Og de sjeldne sommerkveldene hvor ingen egentlig har lyst til å være den første som går hjem.

To pene bad gjør hverdagen enklere når flere skal ut døren samtidig. De ble renoveret i 2010 har et tidløst og funksjonelt uttrykk. Eget vaskerom er noe de fleste foretrekker og setter pris på. Sammen med fire gode soverom gir det boligen en fleksibilitet som gjør at den fungerer like godt når huset er fullt, som når man har alle kvadratmeterne for seg selv.

Og kanskje er nettopp kontrastene det beste ved å bo her. Du kan være hjemme, høyt og skjermet over byen, med god plass, utsikt og en bemerkelsesverdig ro – og noen minutter senere sitte ved et restaurantbord i sentrum. Marken ligger rett nedenfor, vinbarer, kultur og butikker finnes i alle retninger, og får du plutselig behov for skog og fjell under skoene i stedet for brostein, er Fløyen like ved.



Det gjør noe med hverdagen når så mye kan skje på impuls. Middagen kan bli ute. Kvelden kan ende på teater. En lørdag formiddag kan begynne på Fløyen og fortsette over et sent kafébord i byen. Og når du er ferdig med alt sammen, går du hjem, opp gjennom etasjene og tilbake til utsikten. Til et hjem som er urbant uten å være hektisk. Stilsikkert uten å bli glatt. Romslig uten å miste varmen. Og akkurat passe høyt over det hele.

Oppvarming

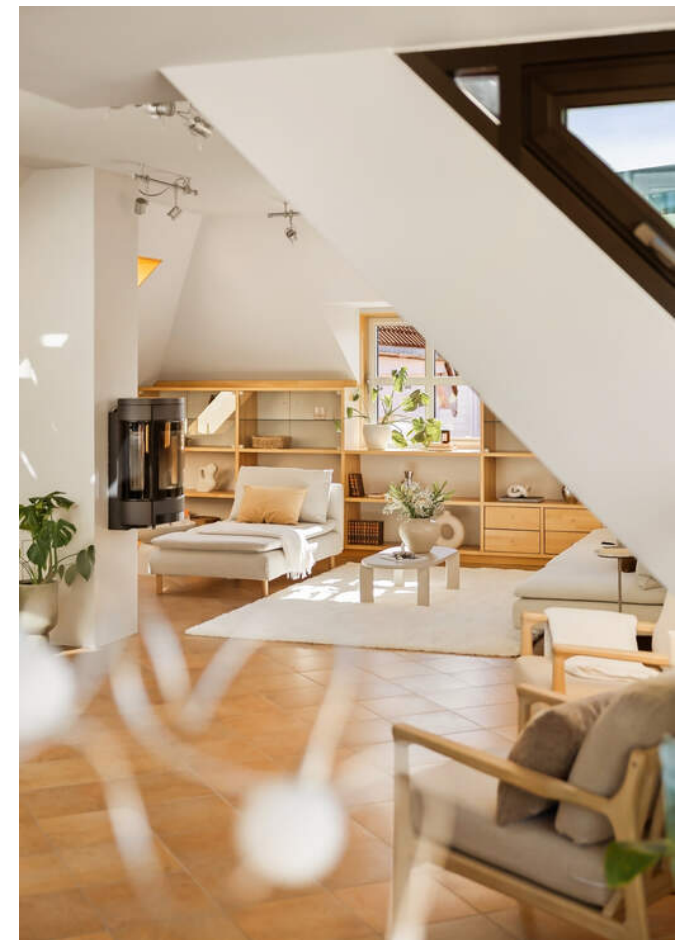
Vedovn i stue/kjøkken. Rentbrennende type. El. gulvvarme i hele leiligheten. Ellers beregnet for elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Eier opplyser at deres strømforbruk har lagt på ca. kr. 17.000-20.000,- i året, og at siden det er elektrisk varme i alle gulv så har det bare blitt brent i vedovnen en gang.

Info energiklasse

Denne boligen har fått karakteren Gul D. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven





RIKELIG MED LYSINNSLIPP

Her får man vinduer fra de fleste sider som slipper rikelig med naturlig lys inn i allrommet. Samtidig har man alltid utsikten med seg når man beveger seg rundt.



ET STORT, DEILIG ALLROM
SOM PASSER LIKE GODT
TIL STØRRE SOSIALE
SAMMENKOMSTER SOM
TIL ROLIG EGEN TID OG
AVSLAPPING.



LYS OG LUFTIG ATMOSFÆRE

En fin stilmiks av tre, glass, metall og flis. Nymalte overflater i rommet, og en litt generøs takhøyde på 2,7 meter.



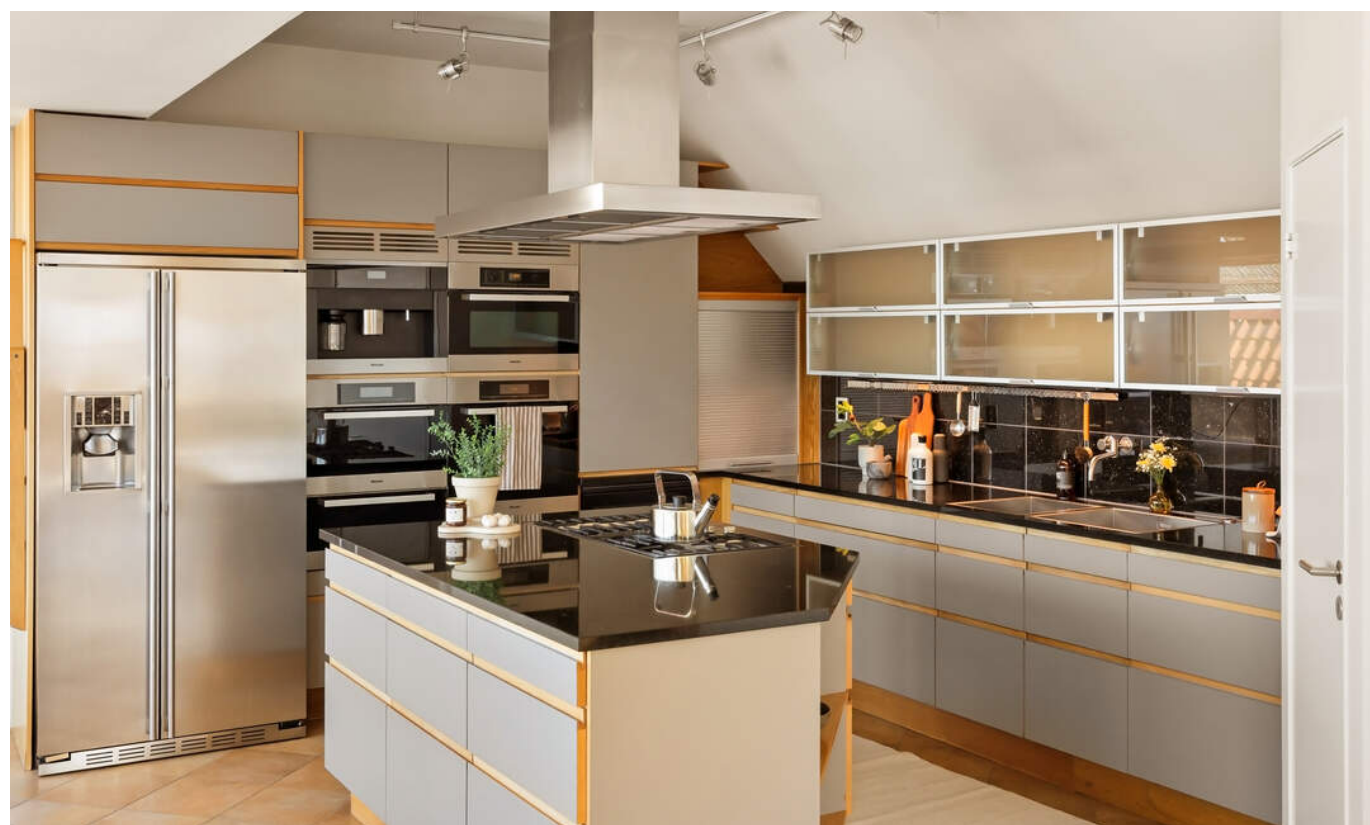


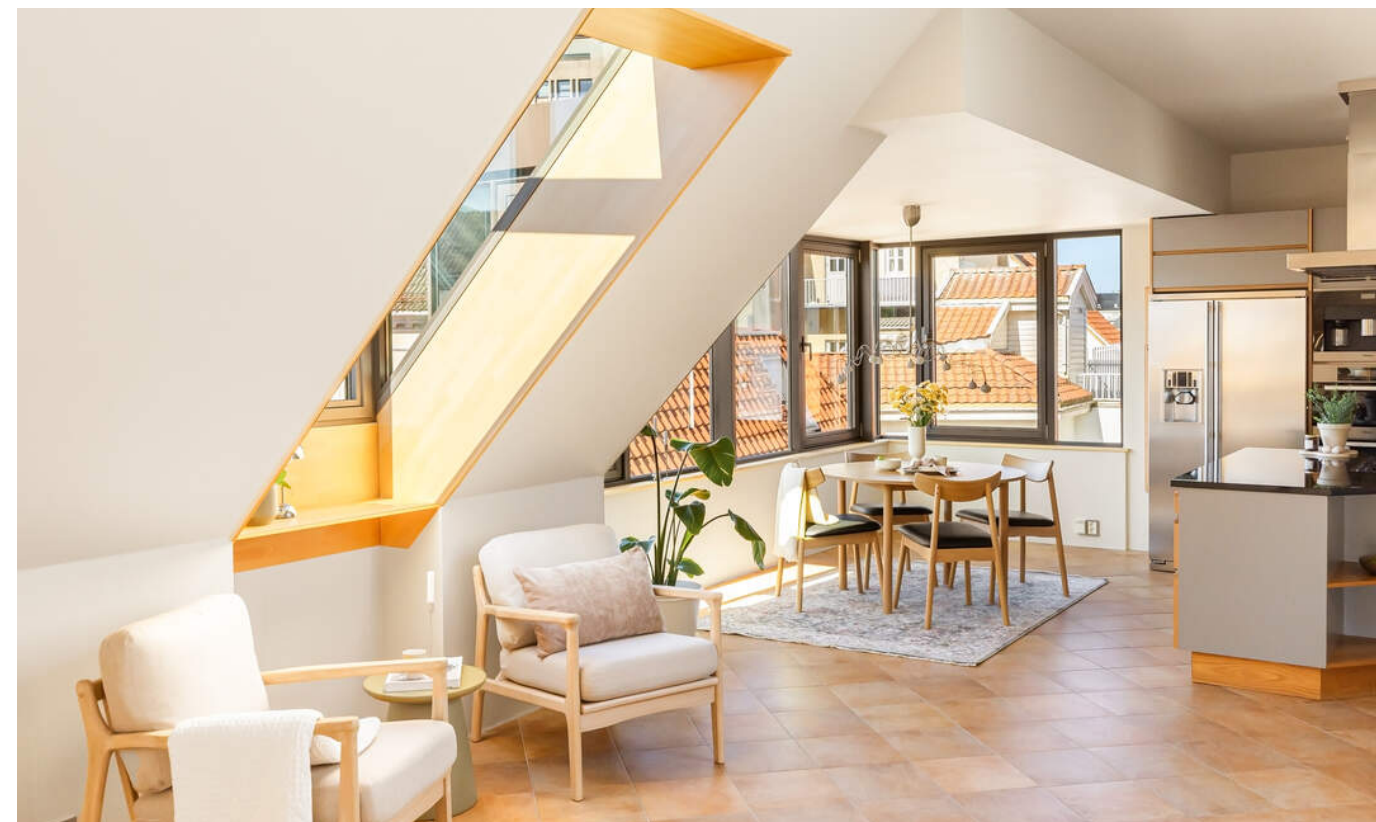
STILSIKKERT KJØKKEN
FRA FOSSLINE MED RENE
LINJER SOM GIR ET
UTTRYKK SOM KLER
RESTEN AV BOLIGEN



DINNER WITH A VIEW?
HVA MER KAN MAN SI...









ET VELUTSTYRT KJØKKEN

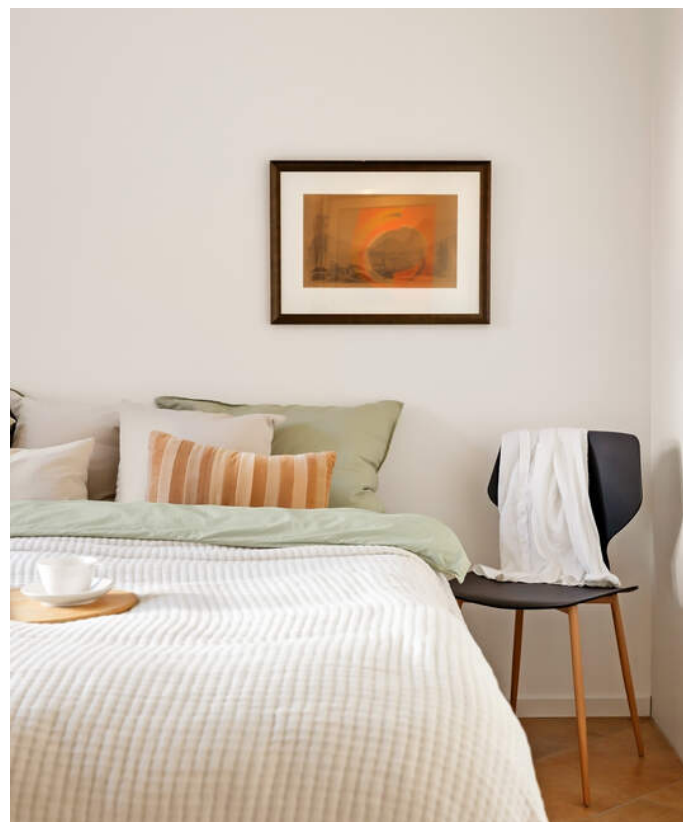
Spekket med kvalitetshvitevarer fra Miele. Stekeovn, stekeovn med dampfunksjon, kaffemaskin, varmeskap, gasstopp og side-by-side kjøleskap. Takhengt ventilator. Vinskap. Kjøkkeninnredning fra 2010



SOVEROM

Leiligheten har fire gode soverom, hvorav det ene har tilkomst til en romslig innglasset balkong. Perfekt for de som jobber mye på hjemmekontor eller de som vil ha en deilig lese krok sammen med favorittforfatteren sin.









ROM FOR VELVÆRE

Badene ble renoverert i 2010 og har hvert sitt uttrykk, men snakker samme formspråk: rene linjer, vegghengt sanitærutstyr og en fin miks av glass, fliser og røffere detaljer som et rått betongtak med karakter.





PENT GARNITYR

Badene har påkostet baderomsgarnityr som gir et flott særpreg til rommene.



VASKEROM

Vaskerommet er separat og praktisk innredet, med god arbeidsflate, utslagsvask og oppbevaringsplass som gjør klesvasken litt mindre til et nødvendig onde. En hverdagsluksus man kanskje ikke snakker høyest om – men som er vanskeligere å gi slipp på når man først har den.



PLANTEGNINGER

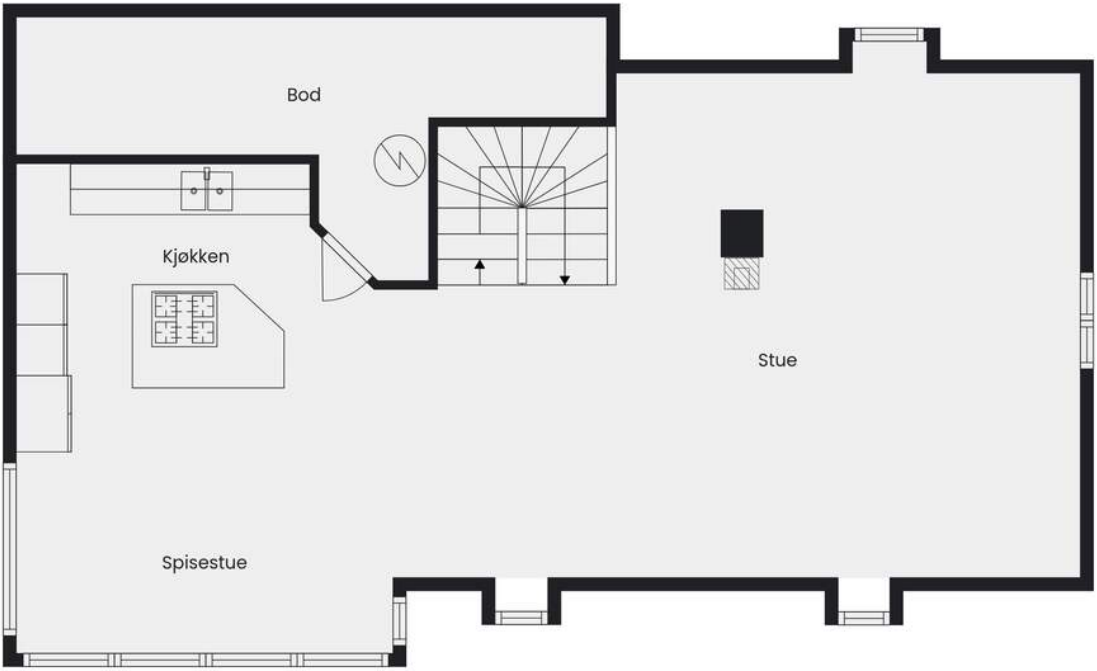
PLANTEGNINGER

3. etasje



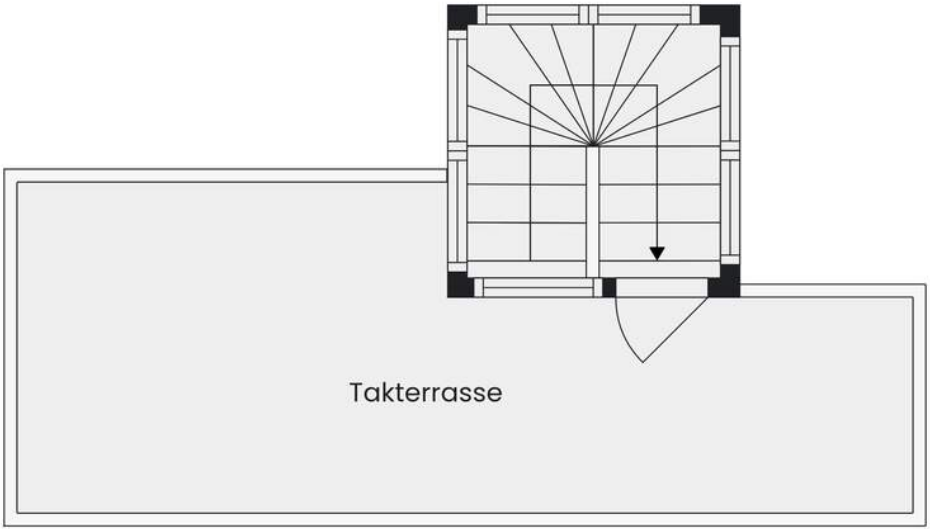
PLANTEGNINGER

4. etasje



PLANTEGNINGER

Takterrasse



3. etasje

Plantegningen er en ikke måltbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FRK SUPER

Fotograf Silje Holte www.frkuper.no @frkuper

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

202 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt. Tomten er i all hovedsak bebygget av sameiets bygningsmasse.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Morten Erik Fredriksen

Om sameiet

Sameiet er lite og består av fire seksjoner. Det ble registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer først 15.01.2025, selv om det ble stiftet 23.03.1988. Alle eierne er styremedlemmer.

Felleskostnader inkluderer

Sameiet praktiserer ikke innbetaling av månedlige felleskostnader. De fire seksjonene deler løpende utgifter etter eierbrøk, som byggforsikring, og eventuelle kostnader etterhvert som de kommer.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Det har vært god dialog mellom sameierne og de har tidligere derfor ikke sett nødvendighet av å opprette vedtekter eller ha månedlige innbetalinger av felleskostnader. Det som eventuelt kommer av kostnader og løpende utgifter deles etter eierbrøk løpende og sameierne betaler da inn sin andel av kostnad. Eier er p.t. styreleder og opplyser at sameiet har ca. kr. 15.000,- på

bok, og at det ikke har vært nødvendig med tilskuddsordning år. Blir nødvendig når forsikring 2027 forfaller.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse.

Dyrehold

Sameiet har ikke vedtekter som regulerer dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap KLP Skadeforsikring
Polisenummer20735792

Formuesverdi primær

1.935.494,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.741.977,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

18.269,- for 2026

Eiendomsskatt

12.140,- for 2026



Info eiendomssskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Diverse

Vinduer blir ikke vasket etter visning.
Ny Hisense integrert oppvaskmaskin (juni 2026).

Samarbeidspartnere: Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS – formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront – leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett -

Kjerneinformasjon

og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.01.1990 for Marken 9 og ombyggings- og nybyggsprosjektet, samt ferdigattest datert 02.12.2011 vedrørende fasadeendring, innglassing og takterrasse. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 2. desember 2011

Tinglyste heftelser og rettigheter

Dagboknummer 1990/12414-4/106 17.04.1990
ERKLÆRING/AVTALE. Festekontr. inneh. best. om bebyggelsen, benyttelsen, vedlikehold, ledn., m.v. A-460. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 4601 GNR: 166 BNR: 1654 FNR: 0 SNR: 4 F. Grunnndata: Dagboknummer 1988/10392-2/106 23.03.1988
SEKSJONERING. Opprettet seksjoner: SNR: 4. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 156/456. EIENDOMMEN ER OPPDELT I 004 SEKSJONER. Dagboknummer 2020/830152-1/200 01.01.2020. OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING. Tidligere: KNR: 1201 GNR: 166 BNR: 1654 FNR: 0 SNR: 4

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen gnr. 166 bnr. 1654 (Badstustredet 1A) er i sin helhet (100 %) omfattet av reguleringsplan «BERGENHUS. GNR 166 BNR 870, REGULERINGSPLAN FOR MARKEN» (PlanID 4620000), vedtatt 09.02.1979. Planen er en eldre reguleringsplan (plantype 30) med status endelig vedtatt arealplan. Det foreligger flere planendringer som er relatert eller kan være relatert til eiendommen, herunder PlanID 4620002 – «BERGENHUS. MARKEN, GRØNNEVOLLEN 8 OG GRØNNESMAUET 3», vedtatt 06.05.1983, PlanID 4620001 – «BERGENHUS. MARKEN KVARTAL K 11, ENDRING AV FORMÅLSGRENSER», vedtatt 05.02.1982, PlanID 4625000 – «BERGENHUS. KVARTALSPLAN FOR MARKEN K 11», vedtatt 05.02.1982, PlanID 4620003 - «BERGENHUS. GNR 166 BNR 870, MARKESMAUET 1», vedtatt 18.02.1986, samt PlanID 4620005 – «BERGENHUS. MARKEN KVARTAL 1, ENDRING», vedtatt 03.02.1987.

Eiendommen er videre 100 % omfattet av Kommuneplanens arealdel 2018 (PlanID 65270000), vedtatt 19.06.2019. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til framtidig sentrumsformål – sentrumskjerne S1, med 100 % dekning. Eiendommen ligger også fullt ut innenfor hensynssone for kulturmiljø H570_2 Marken og H570_7 Historisk sentrum, begge med 100 % dekning. Videre omfattes eiendommen i sin helhet av båndleggingssone H730_1 Båndlagt etter lov om kulturminner, faresone H390_3 Brannsmitte, faresone H390_2 Luftkvalitet – gul sone, samt bestemmelsesområde #4 – byggegrense, utbyggingsvolum og funksjonskrav, alle med 100 % dekning.

Eiendommen er også 100 % omfattet av Kommunedelplan for sentrum (PlanID 15780000 – BERGENHUS. KPD SENTRUM), vedtatt 10.12.2001. Innenfor kommunedelplanen er eiendommen avsatt til arealformålet Annet byggeområde, med 100 % dekning.

Det foreligger reguleringsplan under arbeid som berører eiendommen direkte. Dette gjelder PlanID 71720000 – «Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten – Sandviken», saksnummer 202416958, som har 100 % dekning over eiendommen. Planarbeidet kan medføre fremtidige endringer i området knyttet til bybaneutbyggingen.

I nærområdet foreligger det flere vedtatte eller pågående planer som kan få betydning for området rundt eiendommen. Det gjelder blant annet KPA 2027 (PlanID 71740000), som er kommuneplanens arealdel under arbeid. Videre finnes områdereguleringen «Rådhuskvartalet» (PlanID 65620000), områdereguleringen «Smålungeren» (PlanID 62250000), reguleringsplanen «Rådhuskvartalet» (PlanID 6490000), reguleringsplanen «Marken, Sparebanken Vest» (PlanID



4620100) og detaljreguleringen «Kong Oscars gate» (PlanID 70180000). I tillegg ligger flere bybaneprosjekter i nærheten, herunder «Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 1 Kaigaten–Sandbrogaten» (PlanID 65800000), «Bybane i Bergen, strekningen Sentrum–Bystasjonen» (PlanID 16950001) og «Bybanen til Fyllingsdalen – midlertidig endeholdeplass i Kaigaten» (PlanID 64840000). Nærområdet omfattes også av reguleringsplanene «Vågsbunnen» (PlanID 69000000), «Brannstrøket av 1916» (PlanID 10000) samt «Marken, kvartal K11, Torg» (PlanID 46200006). Flere av disse planene gjelder sentrumsutvikling, vern av historisk bymiljø, trafikale løsninger og bybaneutbygging i området rundt eiendommen.

Rapporten opplyser ikke om godkjente tiltak (byggesaker) på naboeiendommer innen 100 meter fra eiendommen. Det fremgår derfor ingen konkrete godkjente tiltak på andre eiendommer av den vedlagte planinformasjonsrapporten. Dersom dette skal inngå i salgsoppgaven må det innhentes egen byggesaksrapport eller naboliste fra kommunen.

For øvrig ligger eiendommen innenfor Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Vei/Vann/Avløp

Adkomst fra offentlig gate til eiendommen. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett for vann og avløp via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling. Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 2. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

12 000 000,00 (Prisantydning)

12 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
300 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

301 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
314 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

12 301 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
12 314 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.



En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter



avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud. 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.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller

det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Morten Erik Fredriksen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av salgssum. Estimert provisjon kr. 204.000,- (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 59.000,-). I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,-, Markedspakke kr 21.900,-, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2.500,-, Oppgjørshonorar kr 5.990,-, Spørring i grunnboken kr 420,-, Tilretteleggingsgebyr kr 17.900,-, Visning ubegrenset kr 2.900,-. Sum faste vederlag kr. 55.110,-.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 6.900,-, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 225,-, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 655,-og Utskrift av heftelser/servitutter kr 260,-. Sum utlegg og andre utgifter kr. 11.585,-. Totale kostnader kr. 66.695,-.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. (Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av

Dato salgsoppgave
27.8.2026

Kjerneinformasjon

digitale oppgjørsskemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.



Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale – det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.

Dato salgsoppgave
27.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Badstustredet 1A, 5016 BERGEN

23 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Badstustredet 1A

Badstustredet 1A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1996

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen selv hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Fredriksen, Morten Erik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Elektrisk

2.1.2

Årstall

2010

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lamper og håndletørker montert. Noen av glassene til lysene har noe skader på baksiden. Prestegård har sjekket de og alt ok

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Prestegård

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Elektrisk

2.2.2

Årstall

2010

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lamper og håndletørker montert. Noen av glassene til lysene har noe skader på baksiden. Prestegård har sjekket de og alt ok

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Prestegård

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2010

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lys og håndkleholder montert. Noen av glass til lys på badet har små skader. Prestegård sjekket og alt ok juli 2026

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Side 2



Prestegård

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.4.2

Årstall

2010

2.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovasjon av 2 bad, vaskerom og kjøkken

2.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

A.O. Grevstad

2.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje mellom takene til Badstustredet 1A og Marken 9. Vegg i hovedsoverom ble skiftet.

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2020

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tekket på nytt

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Klimabygg AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

Side 3

Vedlegg

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2010

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renoverte bad og kjøkken, la gulvvarme i hele leiligheten.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

M Prestegård AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Side 4

80

BADSTUSTREDET 1A

PROAKTIV.NO

81



Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lagt rør i rør samtidig med renovering bad og kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Anders O Grevstad AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Skiftet selv belysning under overskap på kjøkkenet. Belysningen er svakstrøm med trafo på veggen bak kjøkken, som igjen er knyttet til stikkontakt.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Vinduer blir ikke vasket etter visning. 3 dører innvendig som hadde skader ble skiftet.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 37759846



Tilstandsrapport

- Selveierleilighet (i småhus)
- Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
- BERGEN kommune
- gnr. 166, bnr. 1654, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 11.08.2026

Rapportdato: 20.08.2026

Oppdragsnr.: 20932-3636

Eiendomsverdi ref nr: MR6678

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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.

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 2 av 27

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 3 av 27

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

5-roms selveierleilighet i byggets to øverste etasjer. SSb-nr: H0301.
Takterrasse på 16,5 m².
Sørvestvendt innglasset balkong på 3,9 m².
Ekstern bod i kjeller på 8,0 m².

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Plan- og bygningsloven av 1985 og Byggeforskrift 1987 (TEK87), samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

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

BEGRENSNINGER

En må være oppmerksom på at leiligheten befinner seg i et mindre sameie med tanke på felles vedlikeholdsplikt. Rapporten tar i hovedsak for seg den aktuelle leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Øvrige bygningsdeler er enklere vurdert hvor det var tilkomst for dette. Konf. styret vedr. eventuelle planer om oppgradering/vedlikehold på felles bygningsmasse, samt for vedtekter i forhold til hva som inngår i den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i Bergen sentrum, i et etablert bolig- og sentrumsområde med bebyggelse av eldre tre- og murbygninger. Ca. 300 m til Bybanen, 500 m til Torgallmenningen og 600 m til Bryggen. Busstoppet Nygaten ligger ca. to minutters gange unna, med bussforbindelse til Haukeland. Gangavstand til spisesteder, dagligvare- og øvrige butikker, kultur- og utelivstilbud, samt større arbeidsplasser og studieinstitusjoner. Parker og grøntområder i nærheten, blant annet Lille Lungegårds vann, Festplassen og Paviljongen. Turområder til Fløyen og de øvrige byfjellene.

TOMT

Fellestomt på 202 m². Tomten er i all hovedsak bebygget av sameiets bygningsmasse.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Soneparkering etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Antatt fundamentert på faste masser av sprengstein/kult. Grunnmur og fundamenter i betong- og murkonstruksjoner.

Konstruksjoner/fasader:

Yttervegger over grunnmur i pusset betong-/murkonstruksjon. Fasaden ble malt i 2022. Fasaden inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i karmen av tre og metall. Vinduene er av varierende alder, i hovedsak fra midten av 2000-tallet og rundt 2010. Vinduene i trapperommet opp til takterrassen er fra 2010.

Dører:

Entrédør i metall med kikkehull, samt balkongdører med isolerglass i metallkarmen. Porttelefon, montert i stue/kjøkken.

Taktekking:

Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein. Partier med båndteking. Membran eller lignende under fliser på takterrasse (se eget punkt). Taktekking fra slutten av 80-tallet ifølge eier. Det er gjort enkelte utbedringer gjennom årene. Take mellom Badstustredet 1A og Marken 9 ble skiftet i 2020.

Balkong/terrasse:

Sørvestvendt innglasset balkong på 3,9 m² med utgang fra soverom 4. Takterrasse på 16,5 m² med utgang fra takplan. Innglasset balkong/takterrasse fra rundt 2010. Det ble etablert terrassefliser i kompositt på takterrassen etter befaringen.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

3. etasje:

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Entré/hall (24,0 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 1 (12,8 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 2 (14,8 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (2,5 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Himling av betong. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bad (5,6 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Himling av betong. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Vaskerom (2,4 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom 3 (10,6 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 4 (10,7 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bod (1,8 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Innglasset balkong (3,9 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

4. etasje:

Stue/kjøkken (68,0 m²)
Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Porttelefon.
Vedovn. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bod (2,5 m²)
Belegg på gulv, malte/ubehandlede plater på vegger og i himling.
Sikringsskap, fordelerskap til rør-i-rør, varmtvannsbereder og
brannslange. Kar med avrenning til sluk i tilfelle lekkasje.

Takplan:

Trapperom (3,0 m²)
Malte flater på vegger og i himling. Utgang til takterrasse.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast (rør-i-rør).
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på ca. 150 liter (express).
Sikringsskap med automatsikringer (jordfeilautomater).
Porttelefon.

OPPVARMING
Vedovn i stue/kjøkken. Rentbrennende type.

El. gulvvarme i hele leiligheten.
Elektrisk oppvarming.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 6 av 27

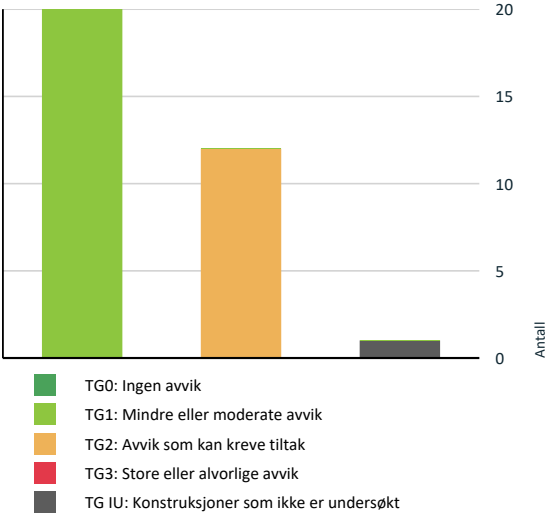
Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapporten og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i småhus)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad (5,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år (gjelder de deler hvor det ikke er utført utbedringer i de senere år).

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 7 av 27

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Takrenner og nedløp har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder og gjenstående funksjonstid.

	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Lofte er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.	Gå til side
	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Punktert vindu i trapperom på takplan. Noe antydning til dugg på innvendig side av glass.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Noe treg avrenning ved funksjonstest av toalett.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.	Gå til side
	Våtrom > 3. etasje > Bad (2,5 m²) > Overflater, vegger og himling Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen).	Gå til side
	Våtrom > 3. etasje > Bad (2,5 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet) Tettesjikt på gulv og vegger er over 15 år gammelt og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.	Gå til side
	Våtrom > 3. etasje > Bad (5,6 m²) > Overflater gulv Det er fall til sluk, men fallforhold vurderes for å være under referansenivået på deler av gulvet.	Gå til side

Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 8 av 27

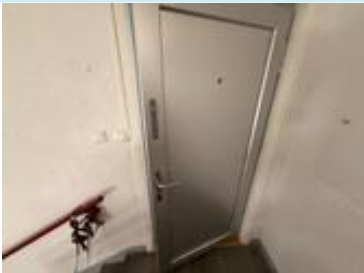
Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I SMÅHUS)



Byggeår
1989

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

Standard
Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein. Partier med båndtekkning. Membran eller lignende under fliser på takterasse (se eget punkt).

Taktekking fra slutten av 80-tallet ifølge eier. Det er gjort enkelte utbedringer gjennom årene. Taket mellom Badstustredet 1A og Marken 9 ble skiftet i 2020.

Vedlikehold:
Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet brukstid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Tegltakstein: ca. 30–60 år

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år (gjelder de deler hvor det ikke er utført utbedringer i de senere år).

Konsekvens/tiltak
• Med alderen øker risikoen for at taktekkingen blir utett, og lekkasjer kan gi kostbare skader på undertaket og konstruksjonene under. Følg med på taket jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen med tilhørende undertak legges om eller skiftes ut. Hvor lenge tekkingen varer avhenger av kvalitet, værpåkjønning og vedlikehold, så tidspunktet må vurderes underveis.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i plast.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: 20–30 år

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 9 av 27

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Takrenner og nedløp har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder og gjenstående funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

- Risikoen for utettheter i overganger og svekket innfesting øker med alder. Det er ikke behov for strakstiltak, men vedlikehold og senere utskifting må forventes. Renner bør renses jevnlig, og kontrollert bortledning av takvann fra grunnmuren bør kontrolleres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Vurdering av avvik:

- Løftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
- Innhent dokumentasjon om mulig.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i karmen av tre og metall. Vinduene er av varierende alder, i hovedsak fra midten av 2000-tallet og rundt 2010. Vinduene i trapperommet opp til takterrassen er fra 2010.

Punktet vindu i trapperom på takplan vil bli skiftet i forbindelse med salg ifølge eier.

Merk:

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

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Punktet vindu i trapperom på takplan. Noe antydning til dugg på innvendig side av glass.

Konsekvens/tiltak

- Det punkterte vinduet bør skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusert isolasjonsevne. Dugg på innsiden av glasset kan tyde på fuktproblemer, noe som over tid kan føre til skader på omkringliggende konstruksjon. Tiltak bør iverksettes for å unngå økt varmetap og potensiell fuktskade.

Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør i metall med kikkehull, samt balkongdører med isolerglass i metallkarmen.

Porttelefon, montert i stue/kjøkken.

Balkongdør med isolerglass i metallkarmen.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre/metall: ca. 20–40 år

Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 10 av 27

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvestvendt innglasset balkong på 3,9 m² med utgang fra soverom 4.

Takterrasse på 16,5 m² med utgang fra takplan.

Innglasset balkong/takterrasse fra rundt 2010. Det ble etablert terrassefliser i kompositt på takterrassen etter befaringen.

Til informasjon:

Iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsdagspunktet.

Fra byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-15:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNENDIG

Radon

Beskrivelse

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:

Murt pipe.

Ildsted:

Vedovn med glassfront i stue/kjøkken. Rentbrennende type.

Pipe og ildsted inne i boligen er ikke tilstandsvurdert med tilstandsgrad, da dette ligger utenfor forskriftens minimumskrav til tilstandsrapporten. Forholde er vurdert mot åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21, uten at slike ble observert. Popen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar, og det vises til det lokale brann- og feiervesenets tilsyn med fyringsanlegget. Eldre blybeslag er mer utsatt for lekkasjer og

Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 11 av 27

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

bør kontrolleres jevnlig for sprekker eller skader. For å redusere fukt- og frostbelastning på pipen, og dermed forlenge levetiden, anbefales det å montere pipehatt.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Spiraltrapp i stål med flislagte trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinnene gir fare for gjennomfall og klemskader, særlig for små barn. Det anbefales å tette åpningene mellom trinnene slik at trappen tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpen trappeside uten sikring gir fare for fall ut av trappeløpet, i tillegg til redusert støtte ved gange. Det anbefales å montere rekkverk med håndløper langs hele trappeløpet i henhold til dagens krav.

Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Innerdører i leiligheten er skiftet etter befaringen.

Merk:

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

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

3. ETASJE > BAD (2,5 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Himling av betong.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Badet ble pusset opp i 2010 ifølge eier.

Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 12 av 27

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD (2,5 M²)

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl. Ved endret dusjløsning eller hyppig vannsøl kan det være økt risiko for fuktskader på dør, karm og tilstøtende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD (2,5 M²)

Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.



3. ETASJE > BAD (2,5 M²)

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)
- Tettesjikt på gulv og vegger er over 15 år gammelt og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Redusert høydeforskjell gir risiko for at lekkasjevann kan renne ut av våtrommet ved tett sluk eller større lekkasje, med fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Oppbygging til dagens nivå må påregnes ved fremtidig renovering av våtrommet; som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være rasjonelt.
- Konsekvensen er økt risiko for skjulte fuktskader som følge av alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Fuktbelastningen på gulv bør reduseres, eksempelvis ved bruk av dusjkabinett, og det bør føres jevnlig tilsyn med rommet. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.

3. ETASJE > BAD (2,5 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 13 av 27

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

3. ETASJE > BAD (2,5 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør.

3. ETASJE > BAD (2,5 M²)

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



3. ETASJE > BAD (5,6 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Himling av betong.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, benkeplate med glass og toppmontert servant med veggmontert blandebatteri, speil, vegglamper, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i glass samt dusjgarnityr med veggmontert takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Badet ble pusset opp i 2010 ifølge eier.

3. ETASJE > BAD (5,6 M²)

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 14 av 27

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD (5,6 M²)

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt 45 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er fall til sluk, men fallforhold vurderes for å være under referansenivået på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



3. ETASJE > BAD (5,6 M²)

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran.

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

Vurdering av avvik:

- Tettesjikt på gulv og vegger er over 15 år gammelt og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er økt risiko for skjulte fuktskader som følge av alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Fuktbelastningen på gulv bør reduseres, eksempelvis ved bruk av dusjkabinett, og det bør føres jevnlig tilsyn med rommet. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.

3. ETASJE > BAD (5,6 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

3. ETASJE > BAD (5,6 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventil på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

3. ETASJE > BAD (5,6 M²)

TO EU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 15 av 27

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker.

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

3. ETASJE > VASKEROM (2,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Innredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Vaskerommet ble pusset opp i 2010 ifølge eier.

3. ETASJE > VASKEROM (2,4 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

3. ETASJE > VASKEROM (2,4 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.



3. ETASJE > VASKEROM (2,4 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 16 av 27

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Tettesjikt på gulv og vegger er over 15 år gammelt og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Redusert høydeforskjell gir risiko for at lekkasjevann kan renne ut av våtrommet ved tett sluk eller større lekkasje, med fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Oppbygging til dagens nivå må påregnes ved fremtidig renovering av våtrommet; som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være rasjonelt.
- Konsekvensen er økt risiko for skjulte fuktskader som følge av alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Fuktbelastningen på gulv bør reduseres, og det bør føres jevnlig tilsyn med rommet. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.

3. ETASJE > VASKEROM (2,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

3. ETASJE > VASKEROM (2,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkssventil på vegg. Tilluft via luftespalte under.

3. ETASJE > VASKEROM (2,4 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot vegg med sanitærinstallasjoner.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plømbert etter kontroll.

Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (68,0 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Fossline med glatte fronter, benkeplate i stein og nedfelte stålvaske med ett-greps blandebatteri. Granittfliser over benkeplate og belysning/stikkontakter under overskap.

Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 17 av 27

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Stekeovn med dampfunksjon
- Kaffemaskin
- Varmeskap
- Gasstopp
- Side-by-side kjøleskap

Takhengt ventilator.

Kjøkkeninnredning fra 2010.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (68,0 M²)

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Takhengt ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert i bod i 4. etasje.

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

TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

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

Vurdering av avvik:

- Noe treg avrenning ved funksjonstest av toalett.

Konsekvens/tiltak

- Treg avrenning skyldes vanligvis delvis tilstopping, og kan over tid gi full tilstopping med tilbakeslag og vannskade.

Det anbefales nærmere undersøkelser av avløpet, og eventuelt spyling. Gir ikke dette normal avrenning, bør felles avløpsstamme kontrolleres. Kontakt styret, siden stammen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Motor er plassert i innvendig bod i 4. etasje.

Anlegg av ukjent/eldre alder.

Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 18 av 27

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.



TO 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter (express) fra Høiax, plassert i bod i 4. etasje.

Bereder ble produsert i 2007.

Forventet brukstid:

- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år

Merk:

Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 19 av 27

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i fellesgang. Eget sikringsskap i innvendig bod i 4. etasje.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet i fellesgang inneholder 9 kurser på 16A og 1 kurs på 10A. Hovedsikring på 40A er plassert i bod i 1. etasje.

Sikringsskap i innvendig bod inneholder 12 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
El. gulvvarme i hele leiligheten.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av en kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak

- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for hele anlegget.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslökkingslange.

Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 20 av 27

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer med anlegget. Fellesanlegg inngår i sameiets drift- og vedlikeholdsansvar.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600:2025.

FG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20–60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Eldre drenering medfører risiko for fuktinnslag, muggvekst og skader over tid.

FG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell.

Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser.

Grunnmur i mur- og betongkonstruksjon.

Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.

Oppdragsnr.: 20932-3636

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 21 av 27

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Forventet brukstid:
- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4–18 år

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Åpninger mellom trinnene gir fare for gjennomfall og klemskader, særlig for små barn. Det anbefales å tette åpningene mellom trinnene slik at trappen tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpen trappeside uten sikring gir fare for fall ut av trappeløpet, i tillegg til redusert støtte ved gange. Det anbefales å montere rekkverk med håndløper langs hele trappeløpet i henhold til dagens krav.

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

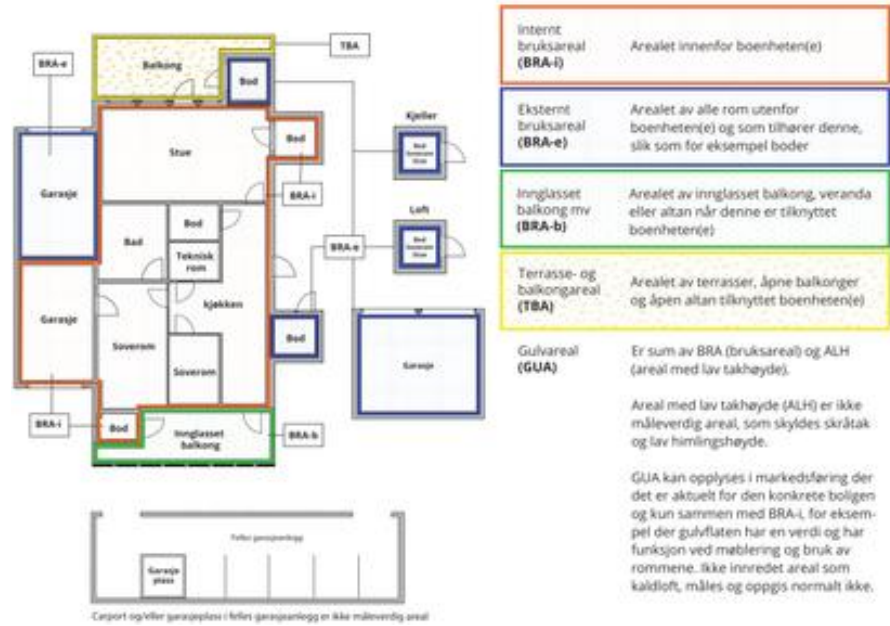
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer

Selveierleilighet (i småhus)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		8		8			8
3. etasje	89		4	93			93
4. etasje	71			71		9	80
Takplan	3			3	17		3
SUM	163	8	4		17	9	184
SUM BRA	175						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod (8,0 m²)	
3. etasje	Entré/hall (24,0 m²), soverom 1 (12,8 m²), soverom 2 (14,8 m²), bad (2,5 m²), bad (5,6 m²), vaskerom (2,4 m²), soverom 3 (10,6 m²), soverom 4 (10,7 m²), bod (1,8 m²)		Innglasset balkong (3,9 m²)
4. etasje	Stue/kjøkken (68,0 m²), bod (2,5 m²)		
Takplan	Trapperom (3,0 m²)		

Kommentar

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

Merk:

Innvendige vegger utgjør tilsammen ca. 4,5 m² av bruksarealet i 3. og 4. etasje.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall. Pga. leilighetens utforming kan det forekomme avvik på målingene utover standardens krav.

Øvrige arealer:

Felles hobbyrom/verksted i kjeller.

Takhøyder:

Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,75 meter.

TBA-arealer:

Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:

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

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	1654		4	202 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Badstustredet 1 A

Hjemmelshaver

Fredriksen Morten Erik

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.08.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	11.08.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	11.08.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	11.08.2026		Gjennomgått		Nei

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	26.08.2026	
3	26.08.2026	
4	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Badstustredet 1 A, 5016 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1654
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsenivå og befaring

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

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

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

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

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



Energiattest



Adresse Badstustredet 1A, 5016 BERGEN	
Dato for energimerking 27.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-340133
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9478523
Gårdsnummer 166	Bruksnummer 1654
Seksjonsnummer 4	Bruksenhetsnummer H0301



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1989	Bygningstype Annet småhus
Bruksareal 163,0 m²	Oppvarmet bruksareal 163,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 181,38 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 174,34 kWh/m²	Totalt levert pr. år 29 826 kWh
--	---



Badstustredet 1A, 5016 BERGEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Badstustredet 1A, 5016 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

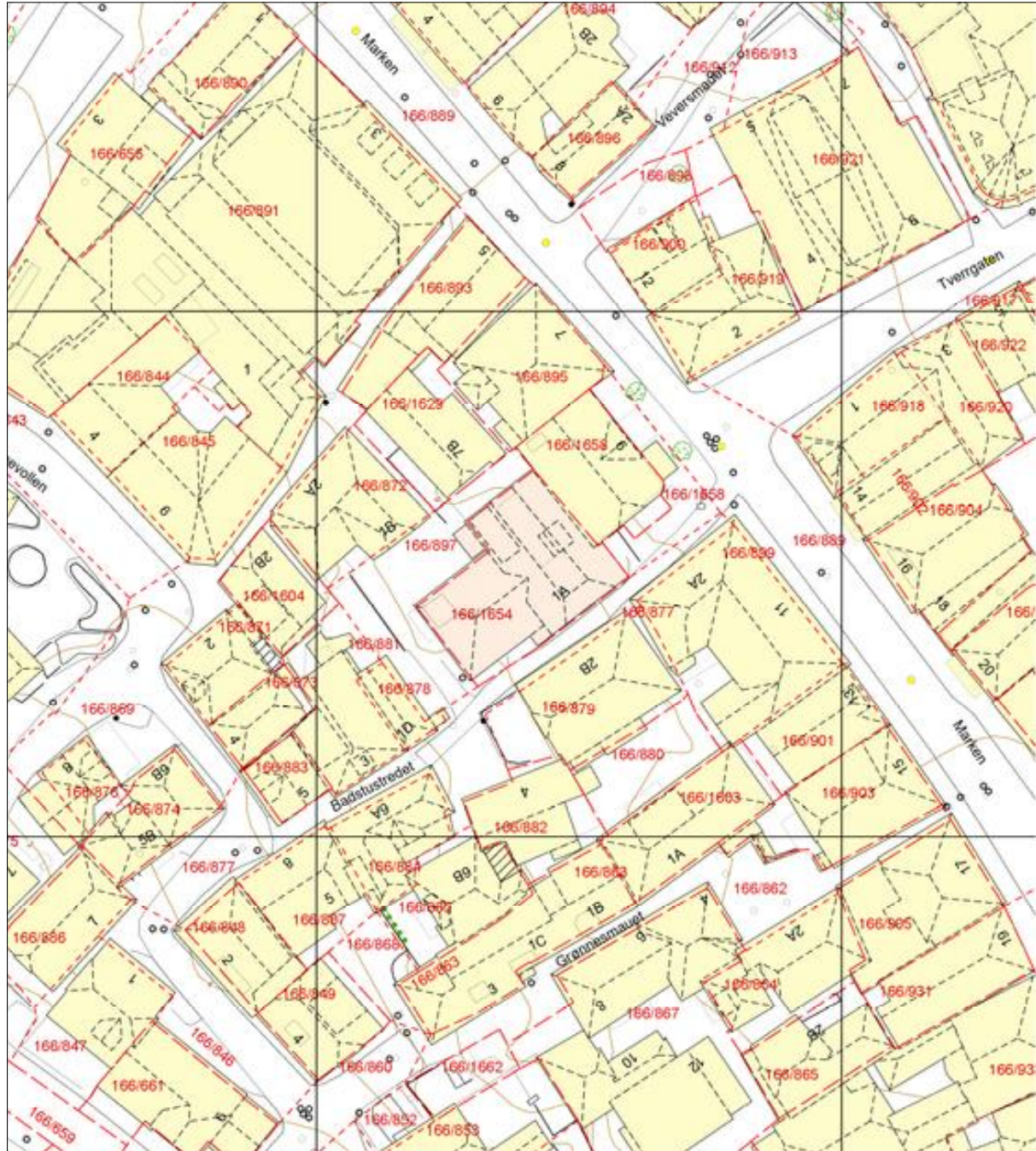


BERGEN
KOMMUNE

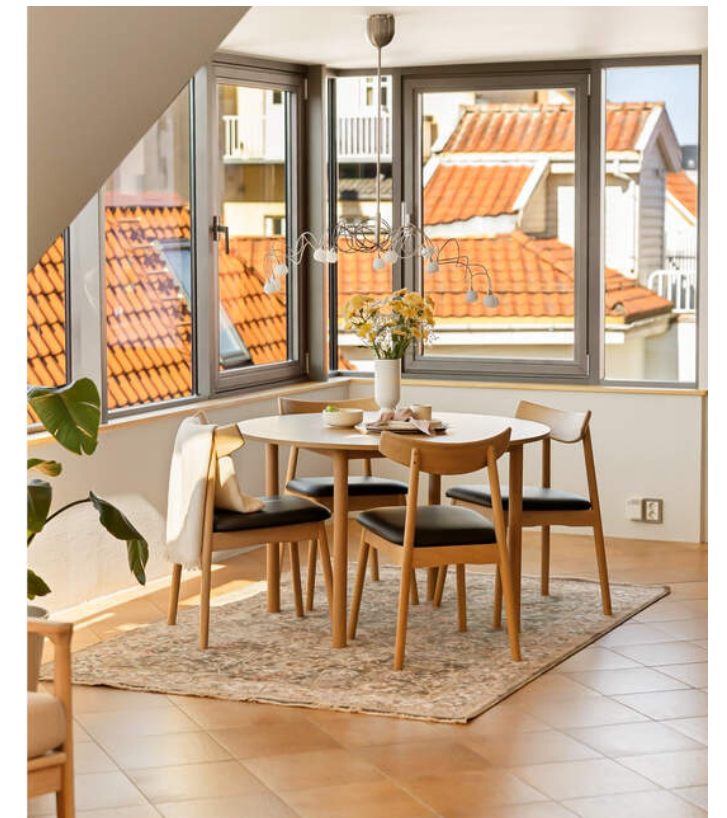
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 02.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1654/0/4
Adresse: Badstustredet 1A, 5016 BERGEN



— Eiendomsgrense - sikker	— Registrert tiltak anlegg	● Allé	● Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	● Hekk	● Skap
■ Bygning	— Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	— Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	● Fastmerker
■ Fredet bygg	● Innmålt Tre	○ Ledning kum	



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



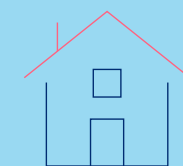
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 tunerene/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. AVTREKKSVENTILATORER 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Badstustredet 1A, 5016 BERGEN. Gnr. 166, bnr. 1654, snr. 4 i Sameiet Badstustredet 1A, oppdragsnr.: 1120260008
Megler: Marius Giskeødegård, mobil: 95110340, e-post: mgi@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Marius Giskeødegård

Eiendomsmegler / Partner
951 10 340
mgi@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no