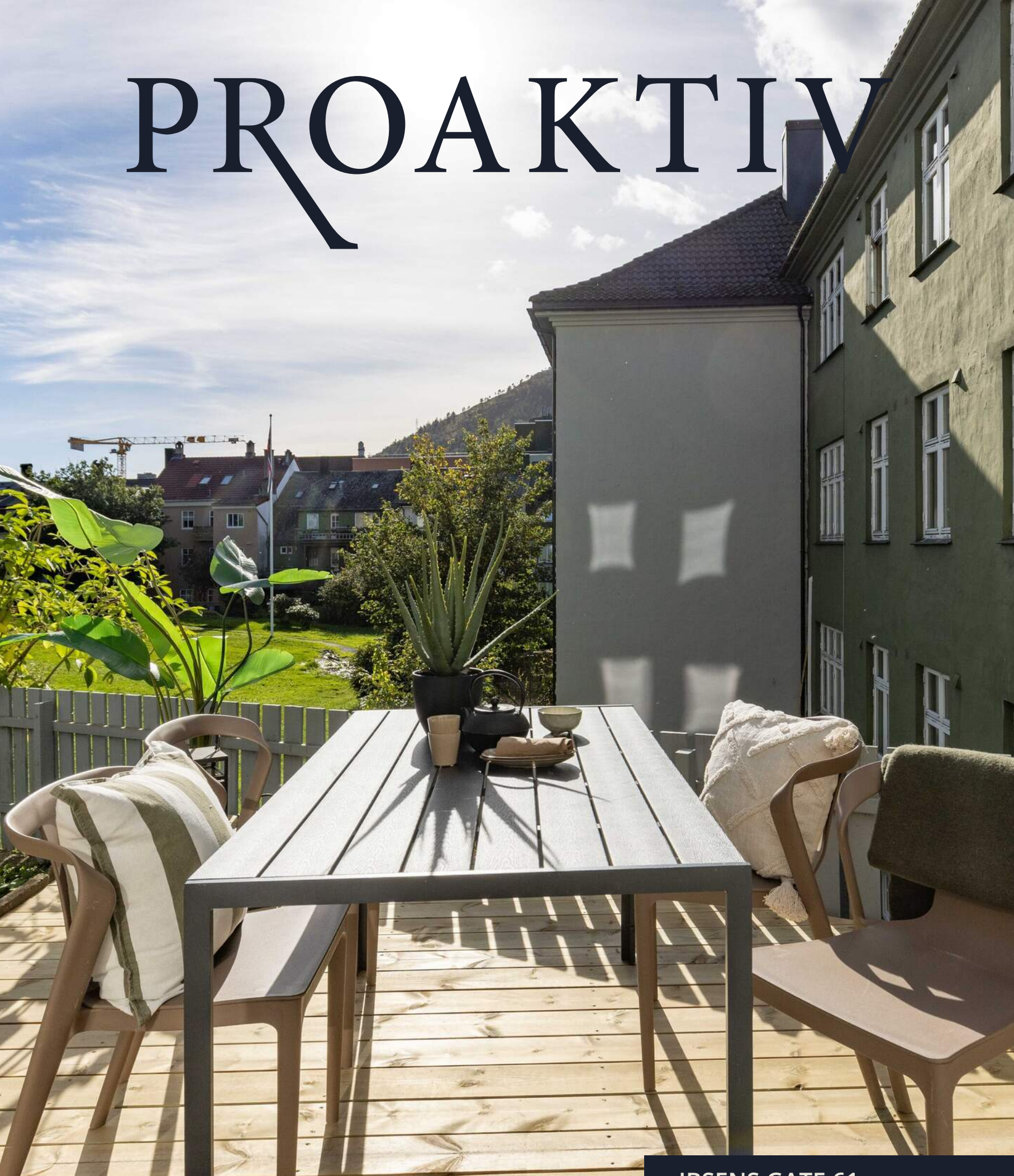


PROAKTIV



IBSENS GATE 61



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

Sola

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

Jæren

- **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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

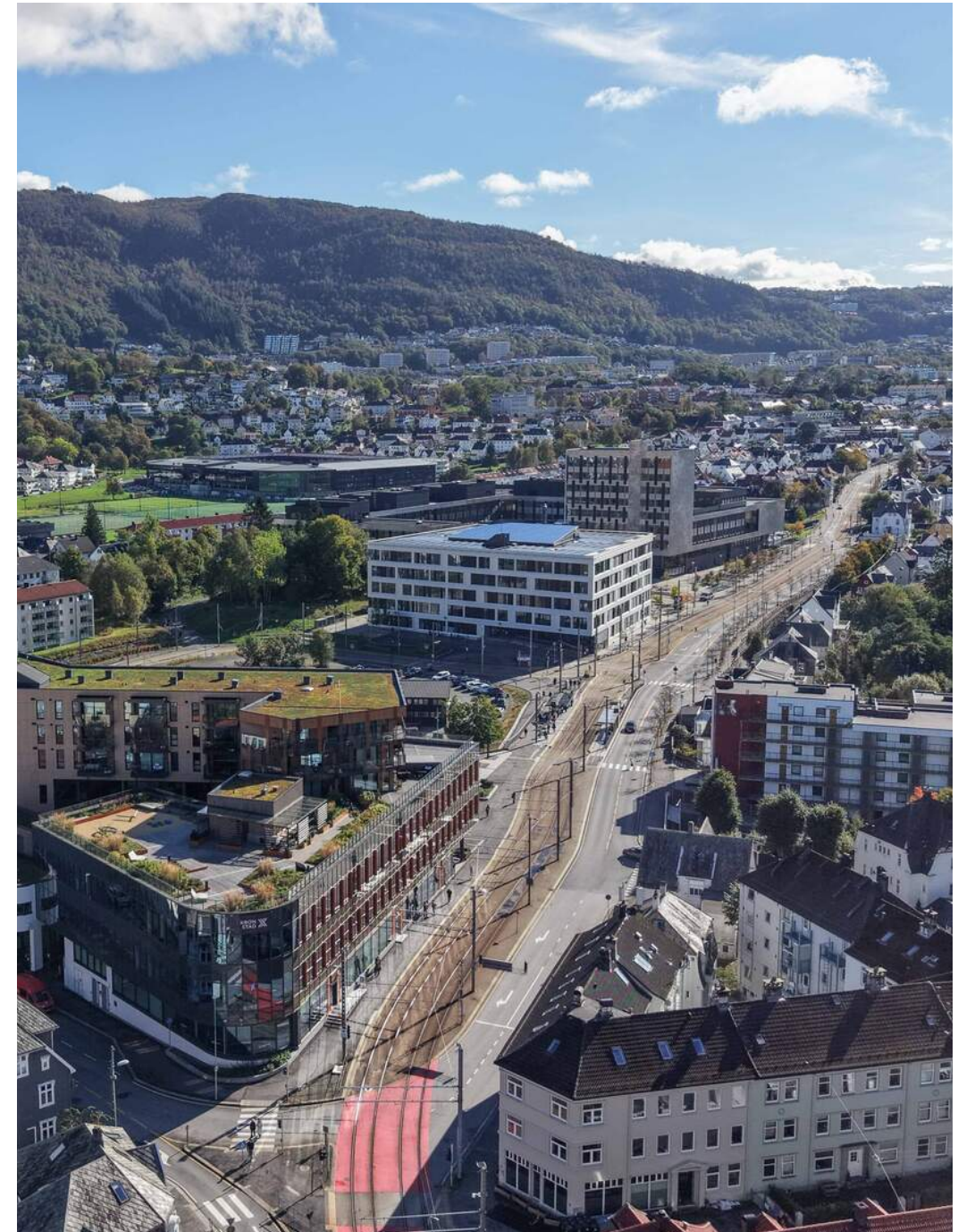
BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

Sarpsborg

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



KRONSTAD

Stor 1-roms med romslig sovealkove, nytt kjøkken og solrik terrasse på Kronstad. Kort vei til BI, HVL og Haukeland.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ibsens gate 61, 5053 BERGEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 162, bnr. 326, snr. 1 i
Sameiet Ibsens gate 61

Prisantydning: 2.890.000,-

Omkostninger: 87.050,-

Andel fellesgjeld: 6.500,-

Totalpris: 2.983.550,-

Kommunale avgifter: 8.189,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1931

Rom/soverom: 1/0

BRA: 51 m²

BRA-i: 51 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering skjer i gate
etter gjeldende bestemmelser for
soneparkering i området.

Tomt: 145.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 900,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag
felleslån, felles byggforsikring, strøm i
fellesarealer, samt øvrig vedlikehold og
øvrige driftskostnader.

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	24	47	49
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Vedlegg
50	57	58	76
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring
83	91	98	
Energiattest	Basiskart	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Som boligkjøper førstegang opplevde jeg Kjersti som avbalansert og fornuftig. Imøtekommende og ekte.»

Hun fikk til visning selvom hun selv ikke kunne. Hun var heller ikke masete i dialogen. Jeg synes hun var profesjonell og serviceinnstilt uten å prakke på meg noen ting som helst.

Cecilia Maria Rockwell

«Megler meget profesjonell og raskt salg.»

Anne Grete Ramm Salbu

«Vi opplevde det veldig positivt og trygt å kjøpe bolig gjennom proaktiv.»

Kommunikasjonen var god, hyggelige meglere og en ryddig handel. Anbefales!

Elise Mjelstad

«Veldig ryddige. Gode til å forklare salgsprosessen.»

Kom med gode råd for hvordan en skulle forberede leiligheten for salg.

Tord Avsnes Sæle

«Oversiktlig og ryddig prosess.»

Hallgeir Hausken

«Kjersti var meget profesjonell og effektiv i kommunikasjonen.»

I vår situasjon trengte vi noen som var rolig og behersket, og som var ærlig om hva som lå foran oss. Dette klarte Kjersti utmerket og dette var en av grunnene til at vi valgte ProAktiv og Kjersti. Det var en stor bonus at Kjersti oppnådde prisen (+ litt til :) vi hadde blitt forespeilet på forhånd!

Arne Bergland Elvevoll

«Jeg anbefaler Kjersti som megler på det varmeste. Hun er serviceinnstilt og faglig dyktig. Gjennom hele prosessen ble jeg fulgt godt opp.»

Hun kjenner markedet utrolig godt noe som kom tydelig frem under korona-tiltakene der hun var tilpasningsdyktig, hadde stå-på-vilje og kom med gode faglige råd i en tid med mye usikkerhet. Kjersti sørget for en trygg og god handel.

Cathrin Ness Fløgstad

«Vi har brukt Proaktiv tidligere i forbindelse med salg av bolig, så valg av megler var enkelt for vår del.»

Kjersti T. Dyre solgte bolig for oss i 2013 med veldig godt resultat. Derfor valgte vi å bruke Proaktiv og Kjersti T. Dyre denne gangen også. Vi vet at hun er en seriøs, ærlig og grundig megler som alltid gjør sitt ytterste for at kunden skal bli fornøyd. Vi vet at Kjersti er en "supermegler", men vi liker å omtale Kjersti som verdens beste megler.

Liv Songstad v/Sigbjørn Songstad

«Veldig god kundeoppfølging!»

Anna-Katharia Buck

«Etter å ha prøvd en annen megler først, var det utrolig bra å komme til Proaktiv.»

Hele prosessen ble profesjonell på en annen måte. Alt fra bilder, salgsoppgave og håndtering av potensielle kjøpere ble mye bedre. Jeg ble også ivaretatt på en profesjonell og god måte i gjennom hele prosessen. Kan anbefale Proaktiv på det varmeste

Elin Tallaksen

”

"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/Eiendomsmegler MNEF:
Kjersti Tunestveit Dyre



Kjersti Tunestveit Dyre
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 48 08 13 59
E-post: ktd@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

For meg handler eiendomsmegling om kjemi, tillitt og hardt, målrettet arbeid. Det handler også om å ha kontroll på alle ledd av en kjøp- og salgsprosess, fra A-Å. Som et resultat av en optimal prosess har jeg hundrevis av fornøyde kjøpere og selgere som anbefaler meg videre og er gode ambassadører for meg.

Gjennom mine 20 år som megler har jeg erfart at faglig tyngde, engasjement og lidenskap for faget mitt fører til trygge kjøp- og salgsprosesser for mine kunder.

Når jeg får tillitten til å forvalt din største formue har jeg stor respekt for dette og vil gjøre mitt aller ytterste for å berike deg både økonomisk og mellommenneskelig.

Stor 1-roms med romslig sovealkove, nytt kjøkken og solrik terrasse på Kronstad. Kort vei til BI, HVL og Haukeland.

På Kronstad bor du med det meste innen behagelig rekkevidde. HVL, BI, Haukeland sykehus, Bybanen, matbutikker, treningssenter og buss like i nærheten. Leiligheten byr på lyse overflater, nytt og moderne kjøkken og ikke minst en stor sovealkove.

Her kan du enkelt skape et hyggelig hjem, enten du skal studere, jobbe eller etablere deg for første gang. Terrassen er solrik, perfekt for morgenkaffen, ettermiddagssolen eller en rolig kveld hjemme.

Dette er boligen for førstegangskjøperen som vil bo godt, studenten som vil bo sentralt eller pendleren som ønsker en praktisk base med alt innenfor rekkevidde.

Noe oppussing vil man gjerne gjøre for å sette preg på sitt nye hjem. Beliggenheten er vanskelig å slå for den som ønsker en praktisk hverdag.

Velkommen til oss i Ibsens gate 61.

Partner/Eiendomsmegler MNEF
Kjersti Tunestveit Dyre

«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!



KRONSTAD

Kommune: Bergen / Område: Kronstad

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

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Kronstad, med utsikt mot nærområdet og Ibsens gate. Området er populært for både studenter, førstegangskjøpere og pendlere, med kort vei til Bergen sentrum, studiesteder og større arbeidsplasser. Jobber du på Haukeland sykehus spaserer du opp på 5 min.

Daglige gjøremål er enkle med dagligvarebutikk kun ca. 200 meter fra boligen, og svært gode kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet. Bybanen ligger ca. 300 meter unna og gir rask og effektiv transport til sentrum, Flesland og øvrige bydeler.

Det er også kort vei til flere spisesteder og treningssentre. Ønsker du å trene ute kan en tur opp trappene til Ulriken eller en tur i Løvstien og på Løvstakken anbefales.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Hunstadsvingen Linje 20, 27	4 min 🚶 0.3 km
🚊	Kronstad Linje 1, 2	5 min 🚶 0.3 km
🚊	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	5 min 🚗 2.4 km
✈️	Bergen Flesland	19 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Kronstad Søndagsåpent	2 min 🚶 0.2 km
Spar Kronstadparken Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 0.3 km

VARER/TJENESTER

🏪 Bergen Storsenter	4 min 🚗
🏪 Apotek 1 Kronstad	3 min 🚶

SPORT

⚽ Kronstad skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Bergen yrkesskole Aktivitetshall	5 min 🚶 0.4 km
🏊 Sammen Kronstad	3 min 🚶
🏊 MOVA Kronstad	5 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Årstad VGS - Vestland fylkeskommune	5 min 🚶
---------------------------------------	---------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Parkering skjer i gate etter gjeldende bestemmelser for soneparkering i området.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av leilighetsbygg og bygårder fra ulike tidsperioder, supplert med enkelte eneboliger og mindre flermannsboliger. Området fremstår som etablert og variert, med en god blanding av boliger,

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

grønne innslag og nærservice.

Kronstad har de senere årene hatt en positiv utvikling med oppgraderte uteområder, nye boligprosjekter og forbedret infrastruktur. Dette gir et moderne og attraktivt bomiljø, samtidig som området beholder sitt etablerte preg.

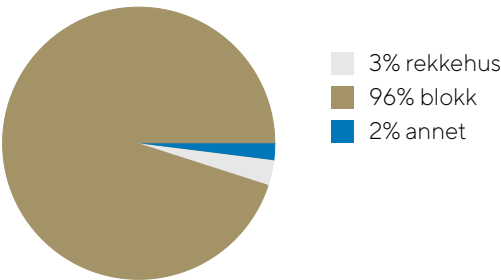
I nærområdet finnes dagligvarebutikker, kollektivtransport, barnehager og øvrige servicetilbud, noe som gjør området praktisk og velfungerende for både studenter, førstegangskjøpere og barnefamilier.

Adkomst

Fra Bergen sentrum: Kjør sørover ut av sentrum i retning Danmarks plass. Fortsett mot Kronstad/Haukeland og ta inn på Ibsens gate. Følg Ibsens gate oppover mot Haukeland. Ibsens gate 61 ligger på venstre side av veien.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.)
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)
Møllebakken skole (1-10 kl.)
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)
NTG-U Bergen (8-10 kl.)
Årstad videregående skole
NTG Brann Stadion

Barnehager:
Kronstad Oppveksttun barnehage
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage
Gimle Oppveksttun barnehage

SKOLER

Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	12 min 0.9 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	11 min 0.9 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	7 min 0.6 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	15 min 1.3 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	5 min 0.5 km
NTG Brann Stadion	15 min

BARNEHAGER

Kronstad Oppveksttun barnehage (0-5 ... 73 barn	5 min 0.4 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (0-... 43 barn	7 min 0.6 km
Gimle Oppveksttun barnehage (0-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km



Offentlig Kommunikasjon

Det er ca. 4 minutters gange til busstoppet i Hunstadsvingen hvor linje 20 og 27 går, samt rusler du til bybanestoppet på Kronstad på knappe 5 minutter hvor både linje 1 og 2 går.

VELKOMMEN TIL IBSENS GATE 61

Parkering

Parkering skjer i gate etter gjeldende bestemmelser for soneparkering i området.

Tomtestørrelse

145,70 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på 145,70 m². Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bolighus over 4 plan + u-etasje og loft. Oppført i 1931. Felles vaskekjeller. Murhus med pusset/ overflate behandlet fasader. Valmtak tekket med skifer. På grunn av leilighetens beliggenhet i u-etasjen er drenering og grunnmur tatt med i rapporten, da disse bygningsdelene har særlig nær tilknytning til leiligheten. Øvrige felles bygningsdeler, som byggegrunn, fundamenter, blindkjeller under andre boenheter, yttervegger, fasader og yttertak, er ikke tilstandsvurdert. Dette er i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig utført etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK17) som boligen/bygget ikke vil infri.

Leilighet i byggets u-etasje. Leiligheten har ellers eldre standard med behov for vedlikehold og oppgraderinger Flere beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

UTVENDIG

Vinduer - TG3

Beskrivelse: Isolerglass vinduer i trekarmer (2 stk). Vurdering av avvik: Vinduer med stor slitasje og råteskade i karm. Konsekvens/tiltak: Vinduene må skiftes. Årsak: Alder, manglende vedlikehold og fuktpåvirkning over tid. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Ytterdører - TG2

Beskrivelse: Terrassedør: Isolerglass i karm av trevirke. Entredør: Slett huntonitt dørblad i B-30 kvalitet. Vurdering av avvik: Terrassedør har noe slitasje og råte i klemlist. Entredør tar i karm. Konsekvens: Råteskaden kan utvikle seg videre. Entrédøren har noe redusert funksjon. Tiltak: Vedlikehold av terrassedør og utskifting av råteskadet klemlist anbefales. Entredøren bør justeres. Årsak: Alders-, bruks- og fuktrelatert slitasje.

INNSENDIG

Rom under terreng (underetasje, sokkeletasje) - TG2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Beskrivelse: U-etasje. Gulv: Laminat (eldre), nyere laminat i stue/kjøkken og malt tregulv i deler av stuen. Vegger: Malt strie, malt panel. Himling: Hvite huntonitt takplater, malt strie. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en frflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt. Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et

**TEKNISK
GJENNOMGANG**

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel", kun visuell vurdering. I bebodde boliger er som regel store deler av overflatene skjult eller tildekket av møbler, skap, senger, tepper, gardiner, bilder, løsøre mm, det er derfor uansett ikke mulig å garantere for tilstand med mindre boligen tømmes for inventar, noe som ikke er vanlig før befaring av bygningskyndig (og ikke utført i aktuell bolig), Vurdering av avvik: • Noe svelling i laminatgulv i entre og stedvis variabel overflatefinish. Konsekvens: Svellingen kan utvikle seg og medføre videre skade på gulvet. Overflatene har stedvis redusert kosmetisk standard. Tiltak: Fuktbelastning bør begrenses. Skadet laminat og øvrige overflater utbedres etter behov. Årsak: Årsaken til svellingen er ikke nærmere kjent. Fuktpåvirkning kan være medvirkende. Øvrige forhold er alders-, bruks- og utførelsesrelatert. Hulltaking er foretatt fra sovealkove. Det ble målt ca. 18,5 vektprosent fukt i treverket i det åpne kontrollpunktet. Info: Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er grobunn for sopp og fuktskader igangsatt og videre undersøkelser for å kunne vurdere omfang bør igangsettes. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket. Konsekvens: Forhøyet fuktighet over tid kan øke risikoen for muggsoppvekst og fuktskader. Målingen er en stikkprøve og beskriver kun tilstanden på det kontrollerte stedet. Tiltak: Fuktforholdene bør følges opp med jevnlige kontrollmålinger og visuell kontroll. Ved vedvarende eller økende fuktighet bør årsaken undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak iverksettes. Årsak: Den konkrete årsaken er ikke fastslått. Mulige årsaker kan være fukttransport fra grunnen, sviktende drenering, dårlig ventilering/mangelfull ventilasjon.

VÅTROM

Underetasje - Bad - TG3

Generell

Beskrivelse: Keramiske fliser på gulv. Malt strie på vegger i dusjsone og keramiske fliser på øvrige vegger. Hvite Huntonitt takplater. Varmekabler i gulv og avtrekksventil. Innredet med toalett, dusjnise, servant med møblement, speil og belysning. Ny baderomsmøbel. Avvik: Eldre overflater. Ikke tilfredsstillende fallforhold til sluk. Sprekker i gulv-og veggfliser. Opphøyet dusjsone hindrer eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av rommet å kunne gå til sluk. Over forventet brukstid på sluk/tettesjikt er passert. Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som beskrevne avvik og alder/forventet levetid. Norsk Standard (som skal benyttes som valg/ kriterie av

tilstandsgrad) har bestemt at våtrom/tettesjikt som er fra år 2000 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid). Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Beskrivelse: Det er påvist fuktskade ved hulltaking i tilstøtende vegg. Kostnadene for utbedring av dette fuktavviket er i sin helhet tatt med i det totale kostnadsestimatet under punktet for selve våtrommet (TG 3). Estimert kostnad der (kr 200 000 – 500 000) inkluderer nødvendig riving, opptørking og gjenoppbygging av de berørte delene i den tilstøtende konstruksjonen hvor hulltaking/fuktmåling er utført. For å gi et korrekt og ikke-misvisende totalbilde av eiendommens samlede oppgraderingskostnader og unngå duplisering av budsjettet, er feltet her satt til kr 0,-. Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

KJØKKEN
Underetasje - kjøkken - TG1
Beskrivelse: IKEA innredning med slette fronter og laminatbenkeplate. Oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenøy har benkeplate i heltre. Integrerte hvitevarer består av stekeovn, keramisk platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle-/frysenskap. Åpen løsning mot stue. Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, vær oppmerksom på dette. Årstall: 2026. Kilde: Eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger - TG2
Beskrivelse: Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i felles vaskekjeller. Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

Innvendige avløpsrør - TG2
Beskrivelse: Avløpsledninger av støpejern. Plast sluk. Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden

anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

Ventilasjon - TG2
Beskrivelse: Avløpsledninger av støpejern. Plast sluk. Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

Varmtvannsbereder/tank - TG2
Beskrivelse: 115 L varmtvannstank er plassert i felles vaskekjeller. Vurdering av avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Årsak i dette tilfelle er alders relatert.

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: Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang. Nytt sikringsskap. Undertegnede takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

HMS - Helse, miljø og sikkerhet
Beskrivelse: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel): § 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal





det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene. Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst. Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet. Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc. Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakkyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert. Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten. HMS avvik: Terrassedekke: Rekkverk på terrassedekke tilfredsstillers ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko ihht. fall ulykker kontra dagens krav. Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov. Innvendig miljø: Takhøyde er på ca. 245 - 215 cm. Dagens krav til takhøyde er på 240 cm. Konsekvens: Ingen vesentlige, vær oppmerksom på at div standard innredninger (skap etc.) ikke nødvendigvis passer for høyder under 240 cm som er dagens krav. Innvendig miljø (dagslysflate): Leiligheten tilfredsstillers ikke dagens krav til dagslysflate. Sovealkoven mangler vindu og er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold. Konsekvens: Manglende dagslys kan medføre redusert bokvalitet og kan medføre begrensninger i rommets bruk. Tiltak: Vurdere om dør mellom alkove og gang bør fjernes, slik at rommet får mer luft og lys fra øvrig del av leiligheten. Bruk av rommene som oppholdsrom må være i samsvar med godkjent bruk.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering - TG2

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Beskrivelse Ukjent drenering. Generelt: På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drensrør) lik dagens byggeskikk tilsier. Merk: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/u-etasje lik dagens krav/standard for fuktsikring. 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 underetasje/kjeller vil og være avgjørende. Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert og at fuktsikring mot grunnmur ikke er synlig, og utførelsen er derfor ikke kjent (mangler dokumentasjon). Det er påvist noe fuktighet innvendig mur/gulv i u-etasje. Se også punkt "Rom under terreng". Konsekvens: Fuktblastningen kan over tid medføre skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner. Tiltak: Fuktholdene bør følges opp. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes over tid. Årsak: Aldersrelatert og byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

Grunnmur og fundamenter - TG2

Beskrivelse Grunnmur av betong/sparestein. Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påforet kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Vurdering av avvik: Det er registrert løs puss og avflasset maling parti utvendig grunnmur. Konsekvens/vurdering: Tilstanden skyldes sannsynligvis naturlig aldring, fuktpåvirkning eller frostforvitring. Det er risiko for at fukt trekker videre inn i konstruksjonen dersom overflaten forblir åpen. Tiltak: Det anbefales lokal utbedring ved å fjerne løs puss, prime og legge ny sementbasert puss. Årsak: Forholdet skyldes fuktpåvirkning av nedløp, og naturlig aldring og svekkelse av materialene over lang tid. Eldre murpuss (ofte kalk- eller svak sementmørtel) mister bindingsevnen til underlaget etter mange tiår med værpåvirkning.

Bygningssakskyndig

Knut Farestvedt Invest Limited (befaringsdato: Torsdag, 17. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte boligen i august 2026 og har ikke selv bebodd leiligheten.

Selger opplyser om forhold ved badet og viser i denne forbindelse til tilstandsrapportens TG3. Det vises også til tilstandsrapporten når det gjelder fuktmålinger samt sprekker i fliser på badet. I 2026 er det utført arbeid på badet av faglærte, herunder montering av nytt blandebatteri på vask og dusj utført av Rørlegger Stendal AS. Bergen Elektro Automasjon AS har montert speil med lys og varme. Selger opplyser at det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

Det elektriske anlegget, med unntak av anlegget på badet, ble skiftet av Bergen Elektro Automasjon AS i september 2026. Arbeidene omfattet også nytt sikringsskap og er opplyst utført av faglærte. Det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

Selger opplyser videre at firmaet Byggeservice Hagan har montert nytt kjøkken og malt leiligheten.

I forbindelse med renovering av Ibsens gate for ca. fem år siden ble to vinduer i stuen og ett vindu i sovealkoven murt igjen fra utsiden. Da selger kjøpte leiligheten var vinduene fortsatt synlige fra innsiden. Selger har i ettertid isolert disse med Glava og gipset igjen.

Det er videre opplyst om planer om ekstra innbetaling for å nedbetale sameiets resterende fellesgjeld. Selger oppgir at seksjonens andel for full innfrielse av fellesgjelden utgjør ca. kr 6 500.

For øvrige opplysninger og nærmere beskrivelse av de enkelte forholdene vises det til selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport, som interessenter oppfordres til å lese i sin helhet.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

- Entre/gang 5,00 m²
- Stue/kjøkken 31,80 m²
- Sovealkove 9,20 m²
- Bad 3,10 m²

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 12 kvm

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

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles vaskekjeller.

Standard

Leiligheten fremstår med flere oppdaterte og innbydende kvaliteter, og er malt i lyse og tidsriktige farger som gir et lyst og behagelig preg. I forkant av salget er det gjort flere oppgraderinger som gir boligen et freshere uttrykk og gjør det enkelt for ny eier å flytte inn og trives fra første dag.

Kjøkkenet er nytt og levert av IKEA, med en moderne og funksjonell innredning. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, som gir et ryddig og helhetlig uttrykk. Den nye kjøkkeninnredningen tilfører boligen en moderne kvalitet og gir et godt utgangspunkt for både hverdagsmat og hyggelige måltider.

Badet er helfliset og har et etablert preg. Det er montert nye baderomsmøbler og nytt toalett, noe som gir rommet et oppdatert visuelt uttrykk. Det gjøres samtidig oppmerksom på at badet er av eldre årgang, og takstmannen har vurdert badet til TG3. Det vises til tilstandsrapporten for nærmere informasjon om badets tilstand, årsak til tilstandsgraden og eventuelle anbefalte tiltak.

I stuen er det ildsted, som tilfører rommet både atmosfære og en ekstra varmekilde. Her kan man se for seg hyggelige kvelder foran peisen, enten det er en kjølig høstkveld eller en mørk vinterdag.

Samlet sett har leiligheten fått flere synlige oppgraderinger i forkant av salget, med nytt kjøkken, integrerte hvitevarer, lyse overflater samt nye baderomsmøbler og toalett mm.



Info energiklasse

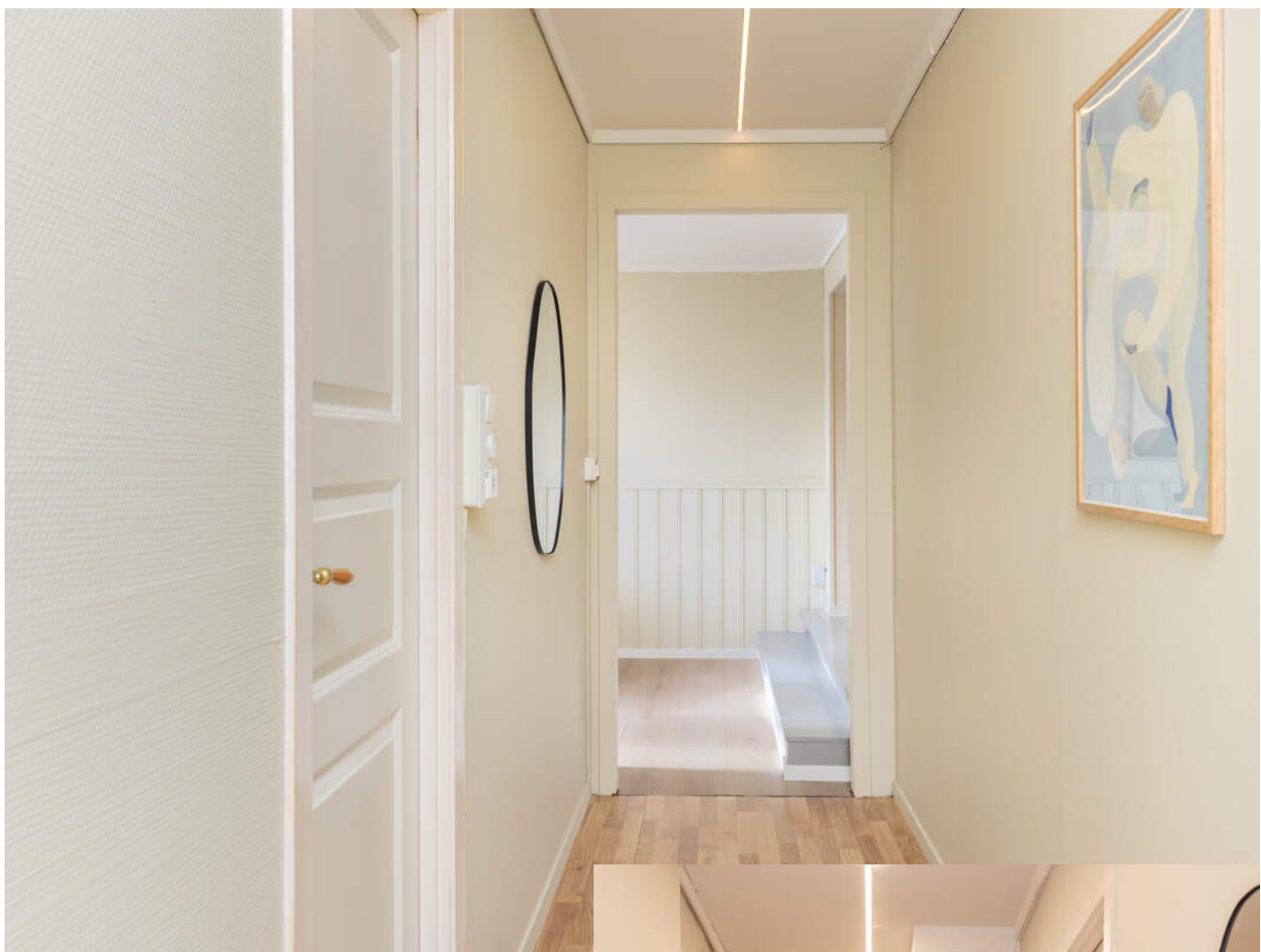
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

-Ny Ikea kjøkkeninnredning fra 2026.



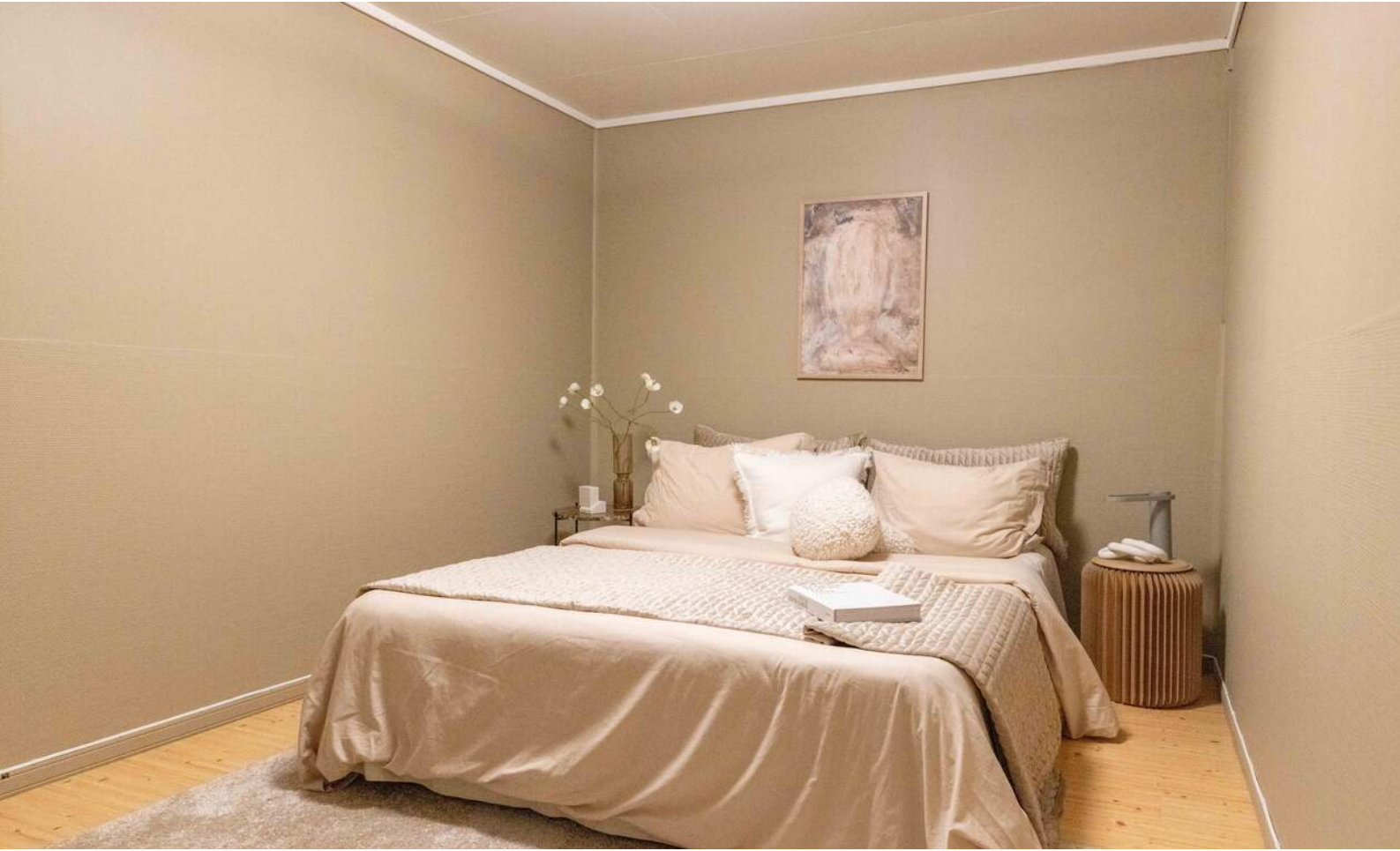
LA OSS TATUREN INN I
DITT NYE HJEM!



BADEROMMET

Nye baderomsmøbler og toalett.







KJØKKEN

Nytt delikat IKEA-kjøkken med integrerte hvitevarer









LATE KVELDER I STUEN

Leddbelysning, lyse overflater., malt tregulv og vedovn. Her kan du slappe av etter en lang dag på jobb eller mange timer på lesesalen.







PERFEKT FØRSTGANGSKJØP







PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»
-Edmund Burke

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

145,70 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på 145,70 m². Tomtearealet er felles for sameiet.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Erik Soelseth

Om sameiet

Sameiet Ibsens gate 61 er et mindre sameie med 4 boligseksjoner og intern forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

900,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag felleslån, felles byggforsikring, strøm i fellesarealer, samt øvrig vedlikehold og øvrige driftskostnader.

Andel fellesgjeld

6.500,- per mandag, 28. september 2026

Andel fellesformue

35.557,- per mandag, 28. september 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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



Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer 87633656

Formuesverdi primær

808.273,- for 2024 - Opplyst av SkattVest

Formuesverdi sekundær

3.233.091,- for 2024 - Opplyust av SkattVest

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

8.189,- for 2026

Eiendomsskatt

3.934,- for 2026

Kjerneinformasjon

Info eiendomsskatt

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

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Skjeggkre i sameiet: Det er observert skjeggkre i naboenheter i sameiet. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering til en mye rimeligere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå. Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Styreleder opplyser at to seksjoner har observert skjeggkre og skal undersøke hvordan sameie skal gå videre, da hele huset må behandles for å bli kvitt disse. Styreleder anbefaler alle å

kjøper feller i første omgang.

Kommentar fellesgjeld

Det ble den 02.09.2026 avholdt Årsmøte for Sameiet Ibsens gate 61. Her ble det blant annet besluttet at sameiet skal innbetale restgjelden. Dette vil føre til at med den nye husleien vil en opparbeide et overskudd som kan brukes på større vedlikehold. Seksjon 1 med seksjonsnummer 125/1075 skal innbetale en engangssum på kr 6 500,-. Så snart alle seksjonene har innbetalt sin andel vil styreleder nedbetale lånet i sin helhet og fellesgjeld vil slettes.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest datert 19.02.1979 som omhandler "endring - vindusendring".

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 19. februar 1979

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/162/326/1:
02.09.1930 - Dokumentnr: 904706 - Erklæring/avtale
Best.om kloakk-kum
Overført fra: Knr:4601 Gnr:162 Bnr:326
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1930 - Dokumentnr: 904707 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:162 Bnr:326
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1930 - Dokumentnr: 904708 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:162 Bnr:326

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1981 - Dokumentnr: 24558 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 125/1075

01.01.2020 - Dokumentnr: 629772 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:162 Bnr:326 Snr:1

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 (KPA 2018), arealplan-ID 65270000, og er avsatt til sentrumsformål i byfortettingssone BY2. Eiendommen ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø, Danmarks plass – Kronstad, samt faresone for luftkvalitet – rød sone. Deler av eiendommen omfattes også av gul og rød støysone for veitrafikk. Kommunen opplyser at hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av veitrafikkstøy over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og kommuneplanens bestemmelser. Dette er basert på overordnede støyberegninger og kan få betydning ved behandling av eventuelle fremtidige plan- og byggesaker, blant annet i form av utredningsplikt og eventuelle krav om avbøtende tiltak.

Det er registrert flere planer i nærområdet, herunder Kommuneplanens arealdel KPA 2027, som på tidspunktet for kommunens rapport har status som planforslag. Det er også registrert godkjente bygge-, påbyggings-, livings- og ombyggingstiltak på nærliggende eiendommer. Eiendommen er videre berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Kommunens planinformasjon er basert på tilgjengelige dokumenter og kartdata og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer. Informasjonen er ikke uttømmende, og det kan forekomme feil i datagrunnlaget. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende planer og bestemmelser.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 29. september 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 890 000,00 (Prisantydning)

6 500,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

2 896 500,00 (Kontraktsum totalt)
6 500,00 (Andel av fellesgjeld)

2 896 500,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

72 400,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

73 750,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
87 050,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 970 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 983 550,00 (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.

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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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. Rekvisisjon 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.

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 nettannonсен 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Hugo Atle Stellberg

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,80 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 78 400 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 70 000).

I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600, Kommunale opplysninger kr 3 655,

Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 500, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 7 990, Spørring i grunnboken kr 420, Tilretteleggingsgebyr kr 18 900, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 900, Visning (pr. stk.) kr 3 900. Utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 6 900, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 729, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Boligfoto (faktureres direkte) ca. kr 6 500

Sum vederlag kr. 146 765
Sum utlegg og andre utgifter kr. 18 974
Totalt kostnadsoverslag kr. 165 739

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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 samarbeidspartnere er: Söderberg & 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 - 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. 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 samarbeidspartnere er: Söderberg & 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 - 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.

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.

Dato salgsoppgave
1.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Ibsens gate 61, 5053 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 162, bnr. 326, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 Rapportdato: 20.09.2026 Oppdragsnr.: 20209-3549 Eiendomsverdi ref nr: CP9783

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



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

Norsk takst

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



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

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

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

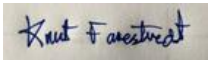
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491



Ibsens gate 61, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 326
4601 BERGEN

Knut Farestedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN
Norsk takst

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 byggregler 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 ivarettatt. 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 byggregler

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
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre 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 straffeansvar.

Oppdragsnr.: 20209-3549

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 3 av 18

Ibsens gate 61, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 326
4601 BERGEN

Knut Farestedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



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

Oppdragsnr.: 20209-3549

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 4 av 18

Ibsens gate 61, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 326
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets u-etasje.
Inneholder: Entre/gang, bad, sovealkove og stue/kjøkken.
Utgang til terrassedekke fra stue.

Ny Ikea kjøkkeninnredning fra 2026.

Leiligheten har ellers eldre standard
med behov for vedlikehold og oppgraderinger

Flere beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre
detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

AKTUELL EIENDOM

Bolighus over 4 plan + u-etasje og loft. Oppført i 1931.
Felles vaskekjeller.

Murhus med pusset/ overflate behandlet fasader.
Valmtak tekket med skifer.

På grunn av leilighetens beliggenhet i u-etasjen er
drenering og grunnmur tatt med i rapporten, da disse
bygningssdelene har særlig nær tilknytning til leiligheten.

Øvrige felles bygningsdeler, som byggegrunn, fundamenter,
blindkjeller under andre boenheter, yttervegger, fasader
og yttertak, er ikke tilstandsvurdert. Dette er i henhold til
forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen,
bygget er høyst sannsynlig utført etter byggeårets forskrifter.
Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som
boligen/bygget ikke vil infri.

Begrensninger i denne rapporten:
Tilstandsrapporten er utført i henhold til «Forskrift til
avhendingslova (tryggere bolighandel)» og må ikke forveksles
med tilstandsrapport type NS 3600:2025 som inneholder langt
flere sjekkpunkter, vær klar over dette. Det er kun valg av
tilstandsgrad som angis etter kriterier i NS 3600:2025.

Den bygningssakkyndig vurderer ikke følgende forhold i denne
rapporten:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker
bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar
å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygninger, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Skjulte installasjoner
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Bygningens planløsning
- Løsøre som hvitevarer og integrerte hvitevarer

- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet
til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer og felles bygningsdeler som terrengforhold,
grunnmur, drenering, yttervegger/fasader, yttertak ect, med
mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for disse bygningsdeler og
dette er opplyst til bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en
særlig tilknytning til boligen.

Videre viktig info: Tilstandsrapporten beskriver ikke og tilstands
vurderer ikke tomten og/eller opparbeidelse av denne,
tilstandsrapporten er avgrenset til vurdering av selve boligen og
kun denne, dette iht. forskriften («Forskrift til tryggere
bolighandel»)

Forhold som ikke blir beskrevet, vurdert eller tilstandsvurdert i
denne rapport er følgende:

- Tomten og opparbeidelse av denne
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker/levegger og hage
rekkverk/gjerder etc.
- Utvendige støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla
vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Ras eller flomfare
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Tilsvarende gjelder forskriftens § 2-21 «Lovlighetsmangler,
brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og
sikkerhet» kun for selve boligen, dette er presisert i paragrafens
(§ 2-21) første og andre ledd.

Info: Vær følgelig klar over at det kan være flere forhold på
eiendommens tomt (eks sprekker i hagemurer, råte i
hagegjærder/plattinger, manglende rekkverk på murer/trapper,
avvik på tilleggsbygninger etc.) som ikke er beskrevet i denne
rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningssakkyndig ikke står
ansvarlig for eventuelle avvik på overnevnte forhold.

Hvis man vil ha tilstandsvurdert beskrevne tilleggsbygninger,
utvendige murer/trapper, geologiske forhold, rasfare, flomfare,
utvendige vann/avløpsledninger ect må dette eventuelt bestilles
som ekstra arbeid.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

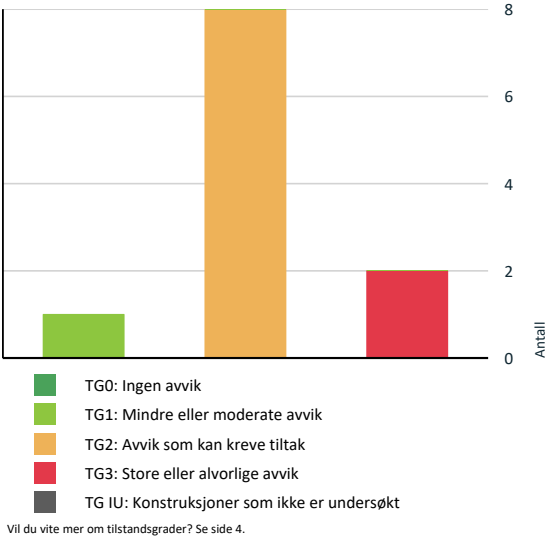
Ibsens gate 61, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 326
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

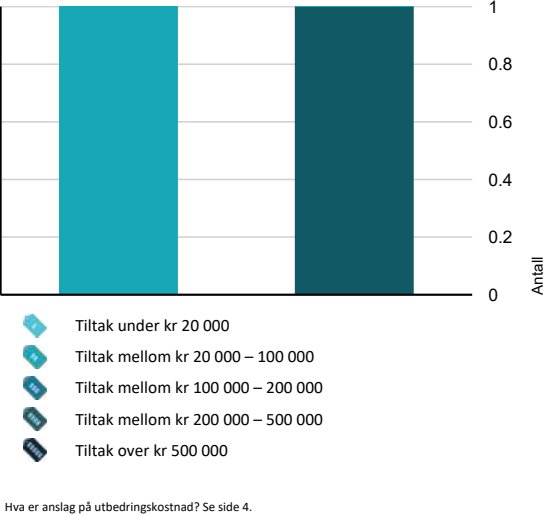
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkårene for dette oppdraget er det avtalt mellom
utførende takstforetak og kunden at det økonomiske ansvaret
for rapportens innhold og eventuelle feil eller mangler er
begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke gitt anslag på
utbedringskostnader for punkter som er gitt TG1 eller TG2, som
omtalt på side 4 i rapporten. Dette er i samsvar med § 2-22 i
forskrift til avhendingslova. Bestemmelsen angir at den
bygningssakkyndige skal gi et sjablongmessig anslag på hva det
vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG3. Det gis
derfor kun kostnadsanslag for punkter med TG3, ikke for
punkter med TG1 eller TG2.

Viktig informasjon og forbehold – selgers egenerklæring og
skjulte feil og mangler:
Det presiseres at det etter forskrift til avhendingslova (tryggere
bolighandel) ikke foreligger krav om at den bygningssakkyndige
skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers
egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske
gjennomgangen.

Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring
inneholder andre spørsmål, egne kontrollpunkter og historiske
opplysninger, for eksempel om egeninnsats, tidligere lekkasjer
eller symptomer på feil. Slike opplysninger kan falle utenfor de
standardiserte kontrollpunktene som den bygningssakkyndige
skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler:
Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak visuelle og ikke-
destruktive undersøkelser uten å åpne konstruksjoner.
Undersøkelsene gjennomføres innenfor rammene og kravene i
forskriften.

Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i
lukkede bygningsdeler, for eksempel inne i vegger, under gulv
eller i skjulte rørføringer. Selger kan ha gitt opplysninger om
slike skjulte forhold eller tidligere feil i egenerklæringsskjemaet
uten at forholdene nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige
å avdekke gjennom undersøkelsene den bygningssakkyndige
har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold,
opplysninger eller feil som måtte fremgå av selgers
egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til å
gjennomgå egenerklæringen nøye, sammenholde
opplysningene med denne tilstandsrapporten og legge den
samlede informasjonen til grunn før budgivning.

Byggesaken er ikke kontrollert. § 2-21 i forskrift til
avhendingslova innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal
foreta en fullstendig gjennomgang av boligen etter kriteriene i
tillegg C i NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved
omsetning av bolig». Opplysningene om byggesaken er derfor
basert på informasjon fra hjemmelshaver. Åpenbare
ulovligheter som avdekkes uten gjennomgang av
byggetegninger eller byggesaksdokumenter, vil derimot bli
opplyst om i rapporten.

Oppdragsnr.: 20209-3549

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 5 av 18

Oppdragsnr.: 20209-3549

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 6 av 18

Ibsens gate 61, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 326
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN



Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Leilighet	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > U-etasje > bad > Generell	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Ibsens gate 61, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 326
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN



Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1931

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer (2 stk).

Vurdering av avvik:

- Vinduer med stor slitasje og råteskade i karm.
- Konsekvens/tiltak: Vinduene må skiftes.
- Årsak: Alder, manglende vedlikehold og fuktpåvirkning over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør: Isolerglass i karm av trevirke.
Entredør: Slett huntonitt dørblad i B-30 kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Terrassedør har noe slitasje og råte i klemlist. Entredør tar i karm.
- Konsekvens: Råteskaden kan utvikle seg videre. Entrédøren har noe redusert funksjon.
- Tiltak: Vedlikehold av terrassedør og utskifting av råteskadet klemlist anbefales. Entredøren bør justeres.
- Årsak: Alders-, bruks- og fuktrelatert slitasje.

INNVENDIG

TG 2 Rom under terreng (underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

U-etasje.
Gulv: Laminat (eldre), nyere laminat i stue/kjøkken og malt tregulv i deler av stuen.
Vegger: Malt strie, malt panel.
Himling: Hvite huntonitt takplater, malt strie.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblelement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel", kun visuell vurdering.

Ibsens gate 61, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 326
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN



Tilstandsrapport

I bebodde boliger er som regel store deler av overflatene skjult eller tildekket av møbler, skap, senger, tepper, gardiner, bilder, løsøre mm, det er derfor uansett ikke mulig å garantere for tilstand med mindre boligen tømmes for inventar, noe som ikke er vanlig før befaring av bygningskyndig (og ikke utført i aktuell bolig),

Vurdering av avvik:

- Noe svelling i laminatgulv i entre og stedvis variabel overflatefinish.
- Konsekvens: Svellingen kan utvikle seg og medføre videre skade på gulvet. Overflatene har stedvis redusert kosmetisk standard.
- Tiltak: Fuktbelastning bør begrenses. Skadet laminat og øvrige overflater utbedres etter behov.
- Årsak: Årsaken til svellingen er ikke nærmere kjent. Fuktpåvirkning kan være medvirkende.
- Øvrige forhold er alders-, bruks- og utførelsesrelatert.

- Hulltaking er foretatt fra sovealkove. Det ble målt ca. 18,5 vektprosent fukt i treverket i det åpne kontrollpunktet.

Info: Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er grobunn for sopp og fuktskader igangsatt og videre undersøkelser for å kunne vurdere omfang bør igangsettes. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Konsekvens: Forhøyet fuktighet over tid kan øke risikoen for muggsoppvekst og fuktskader. Målingen er en stikkprøve og beskriver kun tilstanden på det kontrollerte stedet. Tiltak: Fuktforholdene bør følges opp med jevnlige kontrollmålinger og visuell kontroll. Ved vedvarende eller økende fuktighet bør årsaken undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak iverksettes. Årsak: Den konkrete årsaken er ikke fastslått. Mulige årsaker kan være fuktransport fra grunnen, sviktende drenering, dårlig ventilering/mangelfull ventilasjon.



VÅTROM

U-ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Malt strie på vegger i dusjsone og keramiske fliser på øvrige vegger. Hvite Huntonitt takplater. Varmekabler i gulv og avtrekksventil. Innredet med toalett, dusjnise, servant med møblement, speil og belysning. Ny baderomsmøbel.

- Avvik:
- Eldre overflater.
 - Ikke tilfredsstillende fallforhold til sluk.
 - Sprekker i gulv-og veggfliser.
 - Opphøyet dusjsone hindrer eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av rommet å kunne gå til sluk.
 - Over forventet brukstid på sluk/tettesjikt er passert.

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som beskrevne avvik og alder/forventet levetid. Norsk Standard (som skal benyttes som valg/ kriterie av tilstandsgrad) har bestemt at våtrom/tettesjikt som er fra år 2000 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Oppdragsnr.: 20209-3549

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 9 av 18

Ibsens gate 61, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 326
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

U-ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er påvist fuktskade ved hulltaking i tilstøtende vegg. Kostnadene for utbedring av dette fuktavviket er i sin helhet tatt med i det totale kostnadsestimatet under punktet for selve våtrommet (TG 3). Estimert kostnad der (kr 200 000 – 500 000) inkluderer nødvendig riving, opptørking og gjenoppbygging av de berørte delene i den tilstøtende konstruksjonen hvor hulltaking/fuktmåling er utført. For å gi et korrekt og ikke-misvisende totalbilde av eiendommens samlede oppgraderingskostnader og unngå duplisering av budsjettet, er feltet her satt til kr 0,-.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.



KJØKKEN

U-ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA innredning med slette fronter og laminatbenkeplate. Oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenøy har benkeplate i heltre. Integrerte hvitevarer består av stekeovn, keramisk platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Åpen løsning mot stue.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, vær oppmerksom på dette.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i felles vaskekjeller. Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20209-3549

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 10 av 18

Ibsens gate 61, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 326
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN



Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av støpejern. Plast sluk.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak/konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Årsak i dette tilfelle er alders- og bruksrelatert.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon i sovealkove (ingen ventilasjon her).
Konsekvens: Oppholdsrom som mangler ventilasjon gir dårlig luft med høyt CO2-nivå og fare for økt luft fuktighet.
Kan føre til helseplager som hodepine og tretthet, videre fare for mugg ect.
Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

115 L varmtvannstank er plassert i felles vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
Årsak i dette tilfelle er alders relatert.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang. Nytt sikringsskap.

Undertegnede takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/revirent:

1. Når utførte det lokale el-tilsynet (DLE) sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?

Oppdragsnr.: 20209-3549

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 11 av 18

Ibsens gate 61, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 326
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN



Tilstandsrapport

Svar = Ukjent.
2. Er det mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ukjent.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Oppgradert i 2026, minus bad.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Oppgradert i 2026, minus bad.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Ja, for arbeid utført i 2026.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:

a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn fra DLE (Det lokale eltilsyn) som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel): § 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.

Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningssakkyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Oppdragsnr.: 20209-3549

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 12 av 18

Ibsens gate 61, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 326
4601 BERGEN

Knut Farestedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN



Tilstandsrapport

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

HMS avvik:

Terrassedekke:
Rekkverk på terrassedekke tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde.
Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko ihht. fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig miljø:
Takhøyde er på ca. 245 - 215 cm. Dagens krav til takhøyde er på 240 cm.
Konsekvens: Ingen vesentlige, vær oppmerksom på at div standard innredninger (skap etc.) ikke nødvendigvis passer for høyder under 240 cm som er dagens krav.

Innvendig miljø (dagslysflate):
Leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate. Sovealkoven mangler vindu og er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold.
Konsekvens: Manglende dagslys kan medføre redusert bokvalitet og kan medføre begrensninger i rommets bruk.
Tiltak: Vurdere om dør mellom alkove og gang bør fjernes, slik at rommet får mer luft og lys fra øvrig del av leiligheten.
Bruk av rommene som oppholdsrom må være i samsvar med godkjent bruk.

TOMTEFORHOLD

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Generelt: På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drensrør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Merk: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/u-etasje lik dagens krav/standard for fuktsikring.
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 underetasje/kjeller vil og være avgjørende.
Årsak i dette tilfelle er aldersrelatert og at fuktsikring mot grunnmur ikke er synlig, og utførelsen er derfor ikke kjent (mangler dokumentasjon).

- Det er påvist noe fuktighet innvendig mur/gulv i u-etasje. Se også punkt "Rom under terreng".

Konsekvens: Fuktbelastningen kan over tid medføre skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.
Tiltak: Fuktforholdene bør følges opp. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes over tid.
Årsak: Aldersrelatert og byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong/sparestein.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påforet kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20209-3549

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 13 av 18

Ibsens gate 61, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 326
4601 BERGEN

Knut Farestedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN



Tilstandsrapport

- Det er registrert løs puss og avflasset maling parti utvendig grunnmur.

Konsekvens/vurdering: Tilstanden skyldes sannsynligvis naturlig aldring, fuktpåvirkning eller frostforvitring.
Det er risiko for at fukt trekker videre inn i konstruksjonen dersom overflaten forblir åpen.
Tiltak: Det anbefales lokal utbedring ved å fjerne løs puss, prime og legge ny sementbasert puss.
Årsak: Forholdet skyldes fuktpåvirkning av nedløp, og naturlig aldring og svekkelse av materialene over lang tid.
Eldre murpuss (ofte kalk- eller svak sementmørtel) mister bindingsevnen til underlaget etter mange tiår med værpåvirkning.



Oppdragsnr.: 20209-3549

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 14 av 18

Ibsens gate 61, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 326
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN



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

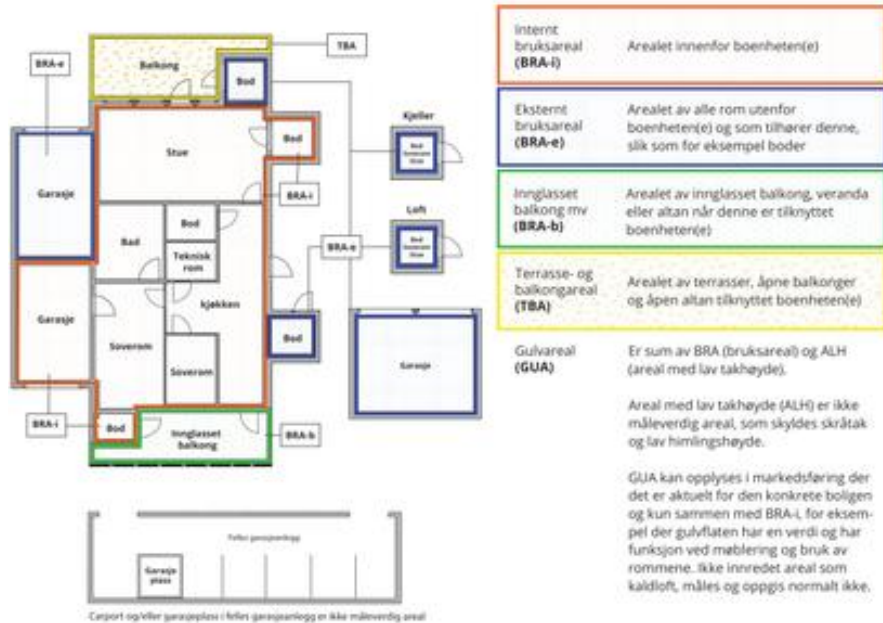
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Ibsens gate 61, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 326
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etasje	51			51	12
SUM	51				
SUM BRA	51				12

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etasje	Entré/gang, bad, soverom, stue, kjøkken, utgang til terrassedekke på 12 m² fra stue		

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre/gang 5,00 m²
- Bad 3,10 m²
- Sovealkove 9,20 m² (*)
- Stue/kjøkken 31,80 m²

(*) Sovealkoven mangler vindu og egen ventilasjon og er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold.

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig av hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Ibsens gate 61, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 326
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Hugo Atle Stellberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	326		1		Ambita	Ikke relevant
Adresse							
Ibsens gate 61							
Hjemmelshaver							
Stellberg Hugo Atle							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20209-3549

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 17 av 18

Ibsens gate 61, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 326
4601 BERGEN

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN



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 minimumsinholdet 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.

Oppdragsnr.: 20209-3549

Befaringsdato: 17.09.2026

Side: 18 av 18

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Ibsens gate 61, 5053 BERGEN

30 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Ibsens gate 61

Ibsens gate 61

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?

august 2026

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Stellberg, Hugo Atle

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Se takstrapport TG3

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2026

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger stendal AS, montert nytt batteri på vask og dusj Bergen Elektro Automasjon AS monterte speil med lys og varme

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Stendal AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har 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

Jeg kjenner ikke til noen lekkasjer, men se takstrapport vedr. fuktmålinger

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei



7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen og omfanget

Bergen Elektro Automasjon har skiftet alt elektrisk anlegg unntatt bad i september 2026, inkludert nytt sikringsskap.

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

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se over.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Elektro Automasjon 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 avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Se takstrapport vedr. sprekker i fliser på bad

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Fellesgjelden er svært lav og det foreligger plan om ekstra innbetaling for å nedbetale hele fellesgjelden. Seksjon 1 sin andel for å få slettet fellesgjelden er kr, 6 500.

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.

Firmaet Byggesevice Hagan har montert nytt kjøkken og malt leiligheten.

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I forbindelse med at Ibsens gate ble renovert for ca 5 år tilbake ble 2 vinduer i stuen og 1. i sovealkoven murt igjen fra utsiden. Når jeg kjøpte leiligheten var disse vinduene fortsatt synlige i leiligheten. Vi har isolert med glava og gipset.

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 66332095

Side 5

Egenerklæringsskjema

Name

Hugo Atle Stellberg

Date

2026-09-30

Identification

Hugo Atle Stellberg

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

80

IBSENS GATE 61

PROAKTIV.NO

81



Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 22.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Bergen kommune
---------	--	-----------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 326 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Ibsens gate 61, 5053 BERGEN
Referanse: 1120260118

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

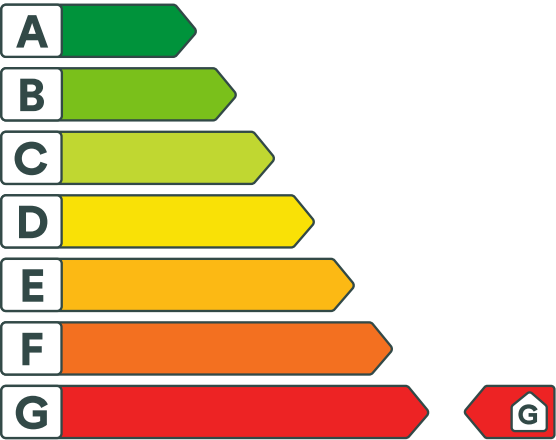
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Energiattest



Adresse Ibsens gate 61, 5053 BERGEN	
Dato for energimerking 01.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-362254
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139257987
Gårdsnummer 162	Bruksnummer 326
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer U0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1931	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 51,0 m²	Oppvarmet bruksareal 51,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 377,32



Ibsens gate 61, 5053 BERGEN

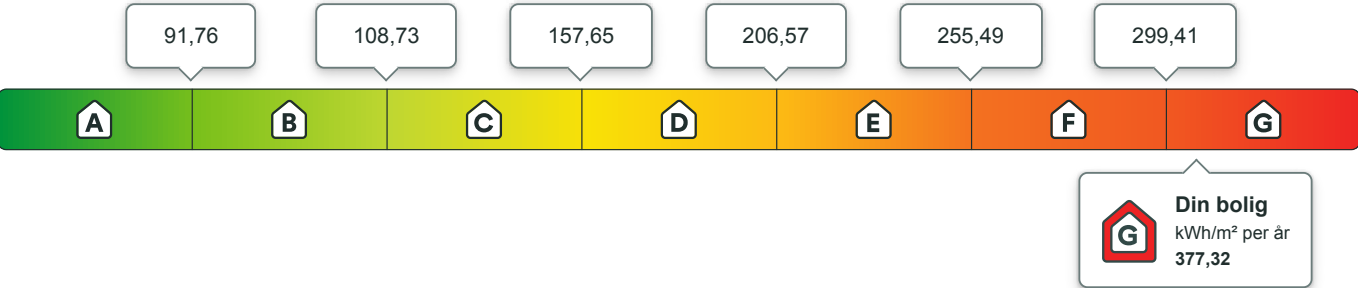


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 438,12	361,53

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om 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 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Ibsens gate 61, 5053 BERGEN



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Ibsens gate 61, 5053 BERGEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

BERGEN KOMMUNE
BYRÅDSAVDELING FOR MILJØ, BYUTVIKLING
OG TEKNISKE TJENESTER

Oddrun Stikholmen
Tren gereid
5382 SKOGSVÅG

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	linjekode	Dato
		200302556/2	BYG - 5210	04.03.2003
		MHE		

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID PÅ BOLIGEIENDOM

Tillatelse til arbeid etter Pbl. § 86a

Eiendom	Gnr 162	Bnr 326	Seksjon 1
Tiltakets adresse	IBSENS GATE 61		
Tiltakets art	Bruksendring Bolig		
Tiltakshaver	Oddrun Stikholmen		

Meldingen:

I medhold av plan- og bygningsloven § 86 a godkjennes melding om mindre byggearbeid på boligeiendom, mottatt byggesaksavdelingen 030303 for bruksendring av tilleggssdel til hoveddel. Det vises for øvrig til meldingens vedlagte tegninger, stemplet byggesaksavdelingen 030303 og situasjonskart stemplet byggesaksavdelingen 030303. Arbeidet er allerede utført.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Tiltaket:

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført og for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Forhold til annen myndighet og lovverk er tiltakshavers ansvar og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Oppstart av arbeid:

Ved oppstart av byggearbeidet må dette snarest opplyses til bygningsmyndighetene for registrering i vårt saksregister.

Ferdigstillelse:

Når arbeidet er ferdig, må det også innsendes underretning til bygningsmyndighetene.

Reviderte planer:

Saksnummer 200302556

Side 1 av 2

BYGGESAKSVIDTELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5029 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • E-post: byggesak@bergen.kommune.no

Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen meldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Klageadgang:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Byggningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200302556.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Møyfrid Helgesen
Møyfrid Helgesen
saksbehandler

Saksnummer 200302556

Side 2 av 2

BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

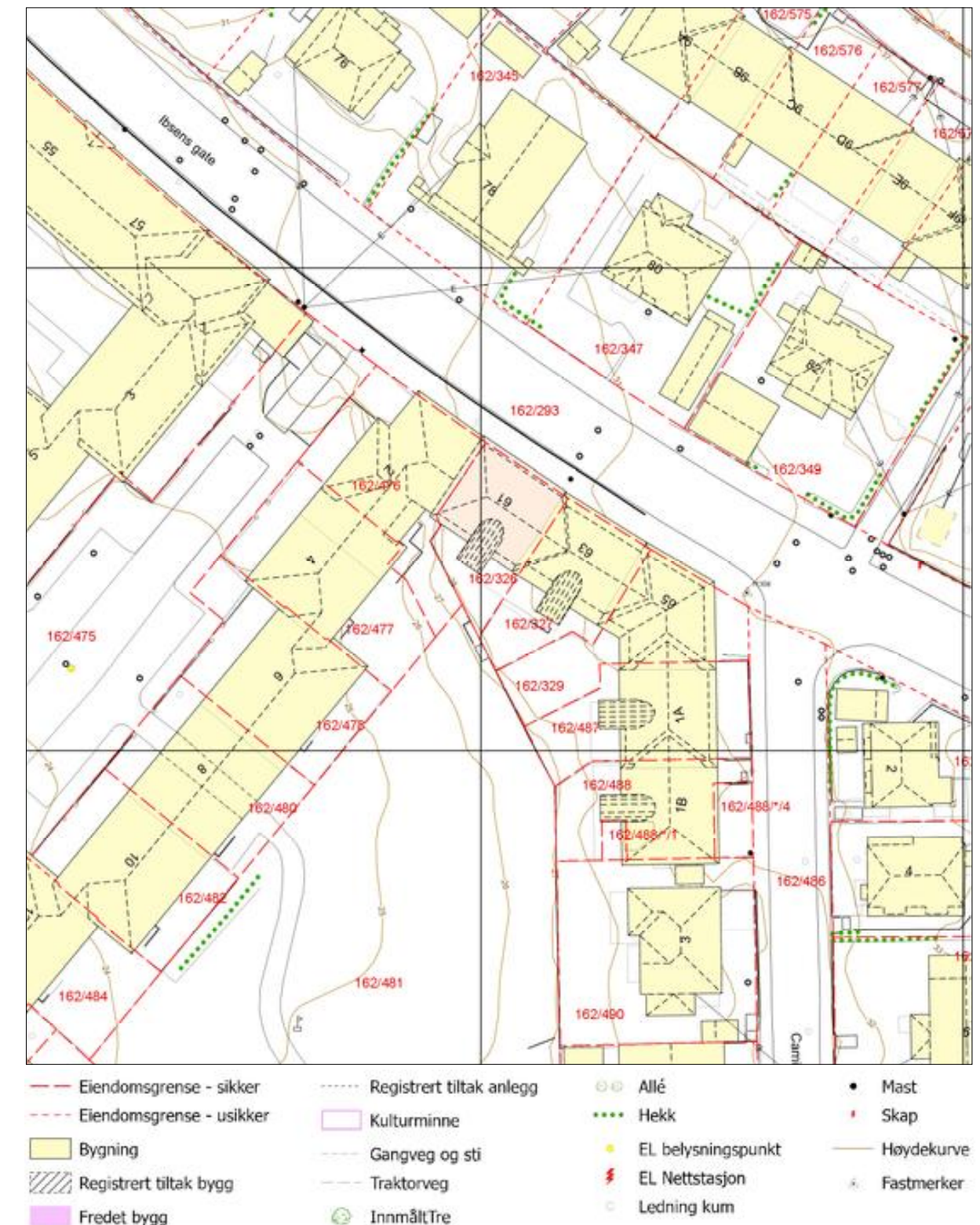
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 18.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/326/0/1

Adresse: Ibsens gate 61, 5053 BERGEN





Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 18.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Bergen kommune
---------	------------------------------------	-----------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 162 **Bruksnr.:** 326 **Seksjonsnr.:** 1

Adresse: Ibsens gate 61, 5053 BERGEN

Referanse:

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 1120260118
Ordrenummer: 9488823

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00162-0326-0000-001
Eiendommens adresse	Ibsens Gate 61
Eier	Reidar Stellberg , Sælenveien 5 B , 5151 STRAUMSGREND N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.07.2026-30.0	1513164KR	0.0026	3 934,00	983,50
Abonnementsgebyr vann	379m2	7.71	339,78	85,64
Stipulert mengde vann	493m3	11.44	655,80	165,29
Abonnementsgebyr avløp	379m2	10.62	468,02	117,96
Stipulert mengde avløp	493m3	15.64	896,57	225,98
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	7 tømminger	72.00		504,00
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total eksl. mva			10 484,85	3 130,04
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingservice), betaling@bergen.kommune.no

18.09.2026 11:11:35

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

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

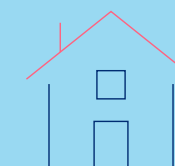
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, 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 uterangere 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 budgivningsplattform, 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:

Ibsens gate 61, 5053 BERGEN. Gnr. 162, bnr. 326, snr. 1 i Sameiet Ibsens gate 61, oppdragsnr.: 1120260118
Megler: Kjersti Tunestveit Dyre, mobil: 48081359, e-post: ktd@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



Kjersti Tunestveit Dyre
Partner / Eiendomsmegler
MNEF
480 81 359
ktd@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

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