

PROAKTIV

Bygg
drømmen!

I et av byens mest
attraktive områder.

NORDBØ 6





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



NORDBØ

Opprinnelig tre-roms med stort tilhørende loft som er innredet i de andre, tilsvarende nærliggende boligene.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nordbø 6, 5009 BERGEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 163, bnr. 317, snr. 3 i
Sameiet Nordbø 6

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 125.840,-

Totalpris: 5.115.840,-

Kommunale avgifter: 16.289,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1941

Rom/soverom: 2/1

BRA: 0 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i gate,
soneparkering.

Tomt: 688.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.000,-

Felleskostnader inkl.: Felles forsikring,
strøm i fellesområder, øvrige
fellesutgifter/innkjøp man er enig om.

Energimerke: Eiendommen er ikke
energimerket. Laveste karakter legges til
grunn

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	28	33
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
81			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Chris Andre Skorjanc var det perfekte valget som min megler når jeg skulle selge leiligheten.”

“Med en så erfaren megler var det ikke like skummelt og selge sin første leilighet. Han hadde god kunnskap om området og viste hva som var viktig å få frem om leiligheten. Anbefaler han på det sterkeste.”

Monica Nordås

"Hyggelig, profesjonelt og fleksibelt er min opplevelse som kjøper av eiendom der Proaktiv har vært megler. Det er viktig å være trygg når man gjør så store investeringer."

Tommy Johansen

“Takket være Chris Andre Skorjanc har dette vært en enkel prosess.”

"Når du selger som verge for noen har du mer enn nok å tenke på. Og når du da kan overlate salget til en megler som du stoler 110% på ,så blir prosessen veldig behagelig og bekymringsløs. Han kan anbefales på det sterkeste. "

Torunn Elisabeth Johansen

“Utruleg fornøyd med heile prosessen. God oppfølging og hjelp når det trengtes.”

Susanne Teigen Meling

“Har bare godt å si om både firmaet og megleren"

"Megler er profesjonell og genuint interessert i boligen og selgeren. Innehar mye kunnskap og erfaring. Sitter igjen med en god følelse etter salget og trenger ikke vurdere andre enn Proaktiv en annen gang."

Ann-Elin Helleseeth Juvik

“Veldig bra opplevelse, utrolig raske og flinke til å svare på spørsmål.”

Sofie Ekroll Aamelfot

“God oppfølging gjennom hele salgsprosessen og en tydelig strategi ved annonsering og visning.”

Royal boligutleie as

"Dyktig megler, som var veldig tilstede for oss!"

Bjørn Magne Heradst

“Chris er ein makalaus selgar! Proff, ryddig og får folk til å senka skuldrene."

Camilla Fivelsdal Natås

"Har hatt en svært god opplevelse med boligkjøp gjennom Proaktiv"

“På visningen ble jeg tatt godt i mot av megler som svarte meg godt på spørsmål, både på visningen og i etterkant. Budrunden var ryddig og kommunikasjonen var svært god. Jeg er svært fornøyd og vil absolutt anbefale et boligkjøp gjennom Proaktiv."

Leah Norheim

"Ryddig og god prosess"

Frode Hølleland

”

"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."

Daglig leder/ Megler / Partner:
Chris Andre Skorjanc



Chris Andre Skorjanc
Daglig leder/ Megler / Partner
Mobil: 93 00 23 20
E-post: cas@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandviken
Telefon: 55 30 32 00
Proaktiv Sandviken AS
Org. nummer: 999 248 284

EN NY HVERDAG

Vi har for salg en stor leilighet med arealer fordelt over to plan. På øvre planet er det et stort loftsrom som har uante muligheter. Jobben må gjøres med å innrede det, men her kan en nevenyttig kjøper virkelig bygge drømmeboligen.

Leiligheten holder i dag normal standardog de fleste ønsker nok å gjennomføre en modernisering av diverse innredninger og overflater.

Mange vil mene at det å bo ved Svartediket gir deg beste av to verdener; en bor svært så sentralt med buss og bybane gående hele tiden. Til sentrum er det 15 minutter å gå. Samtidig har en en rekke av byens aller fineste turmuligheter like utenfor stuedøren.

Barn rusler bekymringsløst til Haukeland skole på 2 minutter og det er rikelig med aktiviteter å finne på etter skoletid.

Velkommen!

Daglig leder/ Megler / Partner **Chris Andre Skorjanc**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Sandviken

Beliggenhet

Du finner oss i Bergen sentrum
like ved Den Nationale Scene.
Her trives vi!

Proaktiv Sandviken

Christian Michelsens Gate 5a
Tlf.: 55 30 32 00
E-post: sandviken@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god
lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig
på best mulig måte.

Vi har siden 2002 hatt gleden av å hjelpe
tusenvise av kjøpere med å finne sin
drømmebolig.

Siden 2018 har vårt kontor årlig vunnet
prisen for Norges mest fornøyde kunder og
vi etterstreber stadig å beholde denne
tittelen.

Å finne den rette kjøperen er en prosess som
består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra
første besiktigelse til signering av kontrakt

med ny eier, er nøyaktig gjennomtenkt. Ingen
tilfeldigheter får spillerom. Men som i sjakk,
varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag.
Der kommer vår erfaring og engasjement til
sin rett.

Gode resultater kommer ikke av seg selv - det
er alltid noen som skaper dem. Derfor
overlater vi aldri noe til tilfeldighetene.

Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi
skal berike våre kunder.

Velkommen til oss!



NORDBØ

Kommune: Bergen / Område: Svartediket

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 ligger fint til i sameiets to øverste etasjer. Området rundt Svartediket er regnet som et av byens aller mest attraktive. En bor svært så sentralt, men likevel tett på vakker natur. Bussforbindelsene er meget gode, og her er bybanestopp 5 små minutter unna. Barne rusler tilnærmet bilfritt til Haukeland skole, og det er ikke lange veien til barnehager. På ettermiddagene er det Sfo på skolen, eller ballspill på Demmen hvor en finner både fotball og basketballbane. Turmulighetene er uendelige, med flere oppstigningspunkt til både Fløyen og Ulriken, inn til Isdalen eller opp på Rundemannen. Badenymfer kan dra rett ned i Møllendal, og snart kommer den nye bystranden som også er innen kort rusleavstand.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Svartedikerveien Linje 11	4 min  0.4 km
 Haukeland sjukehus Linje 2	10 min  0.9 km
 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	4 min  1.9 km
 Bergen Flesland	22 min 

DAGLIGVARE

Rema 1000 Haukelandsveien	11 min 
Coop Extra Kalfarveien Post i butikk, PostNord	13 min  1.1 km

VARER/TJENESTER

 Galleriet	6 min 
 Sjukehusapoteket Haraldsplass	7 min 

SPORT

 Svartediket idrettsplass Ballspill, basket, skatepark, trampoline	3 min  0.2 km
 Haukeland skole Aktivitetshall, ballspill	5 min  0.4 km
 Sammen Årstad	7 min 
 Sammen Kronstad	23 min 

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse

Tilsvarende bebyggelse i nærområdet

Adkomst

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



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



Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Skolekrets

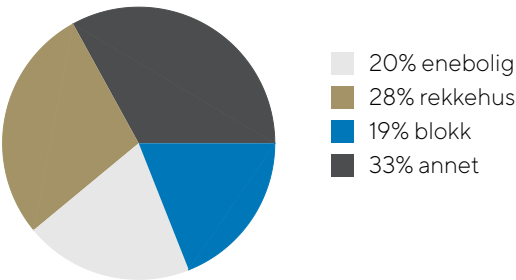
Haukeland skole

Offentlig Kommunikasjon

Busstopp og bybanestopp like ved



BOLIGMASSE



SKOLER

Haukeland skole (1-7 kl.) 361 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	6 min 2.7 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	24 min 1.9 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	5 min 2.4 km
Danielsen Intensivgymnas	5 min
Akademiet Bergen	5 min

BARNEHAGER

Karusellen barnehage (1-5 år) 18 barn	10 min 0.8 km
Fløenbakken barnehage (1-5 år) 31 barn	12 min 1 km
Nubben barnehage (0-5 år) 30 barn	12 min 1 km



VELKOMMEN TIL NORDBØ 6

Parkering

Parkering i gate, soneparkering.

Tomtestørrelse

688 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eid tomt for sameiet

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tak - takkonstruksjon av valmet tak, med taksperr, sutak og tekking av skifer.

Renner og nedløp er av plast. Snøfanger er av metall. Det er noe rust på snøfangere.

Yttervegger - bindingsverk med liggende trekledning. Det er musebånd bak kledningen.

Bygningssakskyndig

Tom-Erik Seierslund (befaringsdato: Mandag, 22. juni 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten har tidligere vært en tre roms leilighet, men er nå en to-roms. Det er dog lett å tilbake stille dette om en ønsker det. På andre plan er det entre, toalett, kjøkken, stue, soverom og bad. Stort loft kommer i tillegg.

Areal

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.

Standard

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert totalt (X) stk. TG3, (X) stk. TG2 og (X) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Trebord på loft er delvis knekt og bør erstattes.
Våtrommet har en rekke feil og mangler, og det er bl.a registrert følgende:
- motfall på deler av gulvet, ellers lite eller ingen fall
- ingen sluk under badekar, kun 32mm rørgjennomføring med usikker tetting rundt røret. Eier informerer om at vann renner tregt fra badekaret.
- to dører og vindu er i våtrommets våtsone
- rommet har vannrør av kobber og avløp av støpejern
Toalettrom;

Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Boligen har fått følgende TG2:

Innvendige vannrør:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Vannrør fra varmtvannstank i underetasje til kjøkken, bad og toalettrom er ikke fagmessig utført. Rørene går fra bereder til loft via luftekanal i pipe. På loftet er flere løse rør, og rør som går i forbi topp av dør og langs gulv.

Vindu på loft;

Det er påvist ett punktert glass på eldre takvindu.

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter og 1-lags trådglass er eldre enn 35 år.

Det er rifter i strien på vegg flere steder

Pipe; det er sprekk i pipen som er synlig på loft.

Rør; Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Avtrekk på kjøkken; Avtrekket må isoleres skikkelig

Fliser på kjøkkenvegg; Flisene over kjøkkenbenk er malt, og malingen flasser. Silikon mellom benkeplate og vegg har sluppet.

Fliser toalettrom; Flisarbeidet er ikke fagmessig utført, og det er saksing hvor flisene møtes.

Sisterne på toalettrom; Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved





eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Ildsted i stuen. Ellers elektrisk oppvarming

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

Hvitevarer som står i leiligheten medfølger i handelen.





F





**ELDRE, MEN FUNKSJONELT
KJØKKEN**







KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

688 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eid tomt for sameiet

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Sofie Johannesen

Om sameiet

Løst sammensatt sameie.

Felleskostnader pr. mnd

1.000,-

Felleskostnader inkluderer

Felles forsikring, strøm i fellesområder, øvrige fellesutgifter/innkjøp man er enig om.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Forretningsfører har skriftlig bekreftet at det ikke er planlagt en økning i fellesutgiftene pr dags dato. Siste referat fra sameiemøte avholdt i april 2026 viser at sameiet har ca kr 159 000 kr stående på sin konto.

Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller

ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Praktiseres ikke.

Dyrehold

Husdyrhold er lov, men må godkjennes av sameiets styre.

Forsikring

Forsikringsselskap If
PolisenummerSp513982.14.1

Formuesverdi primær

919.687,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.678.749,- for 2024

Info kommunale avgifter

Opplyste kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatt og mva.

Kommunale avgifter

16.289,- pr år

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.

Diverse

Dagens løsning i kjelleren stemmer ikke med seksjonsbegjæringen fra 1999. Det er igangsatt prosess med å reseksjonere bygningen slik at loftsareal og bod i underetasjen blir tillegg til denne seksjonen vi nå selger. Selger går god for at nevnte tiltak blir utført snarest og kjøper skal ikke ha noen kostnader forbundet med reseksjoneringen.. Det kan forøvrig nevnes at samtlige sameiets eiere alle har signert for at huset skal reseksjoneres.

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet

Kjerneinformasjon

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. 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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 990 000,00 (Prisantydning)

4 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

124 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

125 840,00 (Omkostninger totalt)

5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. 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.

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

May Britt Wiel Haugland

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.

Meglere vederlag

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

Kjerneinformasjon

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
19.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Eierseksjonsleilighet

Nordbø 6, 5009 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 163, bnr. 317, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 17.08.2026

Rapportdato: 27.08.2026

Oppdragsnr.: 12127-2246

Eiendomsverdi ref nr: BH1798

Foretak: Lund Takstingeniør AS

Takstingeniør: Tom-Erik Seierslund



Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:

- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO



Rapportansvarlig

Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1941, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Leiligheten framstår med normal standard på overflater og innredninger.

Eierseksjonsleilighet - Byggeår: 1941

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak - takkonstruksjon av valmet tak, med taksperr, sutak og tekking av skifer.

Renner og nedløp er av plast. Snøfanger er av metall. Det er noe rust på snøfangere.

Yttervegger - bindingsverk med liggende trekledning. Det er musebånd bak kledningen.

Bygningen er tilkoblet offentlig vann- og avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Eierseksjonsleilighet

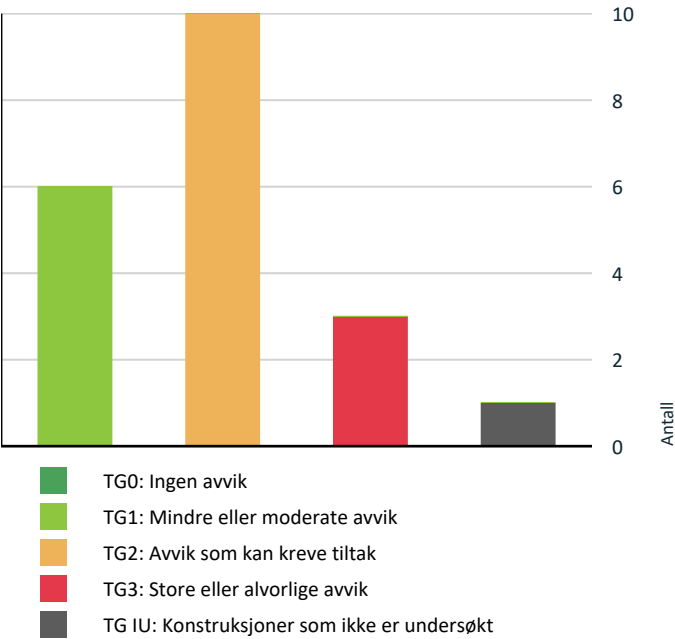
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente byggemeldte tegninger er mottatt.

Godkjente seksjoneringstegninger er mottatt. Hele loftet og kjeller over og under seksjonen er felles for alle seksjonene i bygningen. Det er igangsatt prosess med å reseksjonene bygningen, slik loftsareal og bod i underetasje blir tillegg til denne seksjonen (SNR3).

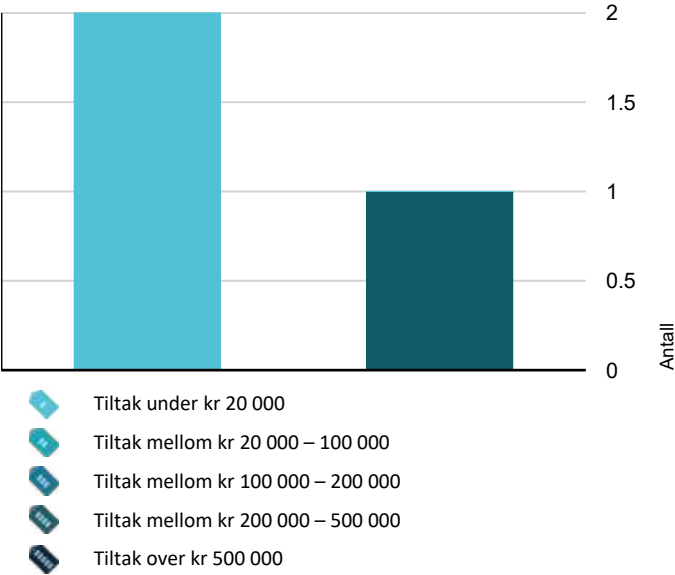
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjonsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 3,7 kvm) > Generell

[Gå til side](#)



Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom (måler 0,8 kvm) > Avtrekk/ventilasjon

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 3,7 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Takvindu

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (måler 5,7 kvm) > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (måler 5,7 kvm) > Avtrekk

[Gå til side](#)



Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom (måler 0,8 kvm) > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom (måler 0,8 kvm) > Sanitærutstyr

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er mottatt samsvarserklæring på installasjoner i bod fra 2022.
- ⚠ På toalettrom er en spott trykket opp i himlingen.



Tilstandsrapport

EIERSEKSJONSLEILIGHET



Byggeår
1941

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har normal standard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Leiligheten disponerer hele loftet over seksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, på sperr ved pipe. Det var tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har vindu med 2-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TG 2 Takvindu

Beskrivelse

Leiligheten har to nyere takvindu med 2-lags isolerglass i trekarm, ett eldre takvindu og ett vindu med glass i metallkarm fra byggeår.

Normal garantitid for isolerglass er 5 - 10 år.
Normal tid for utskifting av takvindu i tre er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ett punktert glass på eldre takvindu.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter og 1-lags trådglass er eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Leiligheten har en ytterdør i trekonstruksjoner. Det er ikke mulig å se om døren er brann- og/eller lydklassifisert. Det bør undersøkes om denne er klassifisert, og om det er krav til dette i bygningen.

Fra loftet er det en ytterdør med B30 og lydisolering 35dB.

Leiligheten har en finert ytterdør, med brannklasse B30 og lydisolering 35dB til vaskerom i underetasjen.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett, laminat, flis og på loft er det heltrebord.

Vurdering av avvik:

- Trebord på loftet er knekt flere steder.
- Parkett er stedvis slitt.

Konsekvens/tiltak

- Trebord må utbedres for å ikke skade seg ved tråkk på dårlig gulv. TG3.
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er belagt med trepanel og malt strie.

Takene er belagt med malte overflater, og det er to rosetter i taket.

Vurdering av avvik:

- Strie er revet enkelte steder. Se også eiers egenerklæring pkt. 17.

Konsekvens/tiltak

- Strie bør utbedres.



Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Bygningen har en pipe av teglstein.

Leiligheten har en peis i stue.

Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann utover visuell kontroll. Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er sprekker i pipe, som er synlig fra loft.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker må utbedres.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Leiligheten har hvite profilerte heltredører med forskjellig alder. .

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
I underetasje er det bod. I følge eier ble boden pusset opp i 2022, og inneholder vask, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. I gulv er det sluk.



Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,7 KVM)

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset opp etter TEK 1997-2010, og er i følge eier fra ca. år 2000.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet har en rekke feil og mangler, og det er bl.a registrert følgende:

- motfall på deler av gulvet, ellers lite eller ingen fall
- ingen sluk under badekar, kun 32mm rørgjennomføring med usikker tetting rundt røret. Eier informerer om at vann renner tregt fra badekaret.
- to dører og vindu er i våtrommets våtsone
- rommet har vannrør av kobber og avløp av støpejern

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,7 KVM)

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,7 KVM)

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,7 KVM)

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.



Tilstandsrapport

Det er varme i gulvet.



2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,7 KVM)

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

I dusj er det sluk. Under badekar er det ikke sluk, kun rørgjennomføring.

Tettesjiktet er ikke kjent.



2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,7 KVM)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har vask, dusj og badekar.

Rommet har lys over speil og spotter i tak.

2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,7 KVM)

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i vegg.

2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,7 KVM)

1 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, grunnet tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Veggene er av mur, yttervegg, heltrevegg fra byggeår og garderobeskap. Det er derfor ikke mulig å finne egnet sted for hulltaking og fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilleggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 5,7 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leiligheten har et kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvaske med skyllekum og avrenningsbrett, oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Flisene over kjøkkenbenk er malt, og malingen flasser. Silikon mellom benkeplate og vegg har sluppet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fuge på nytt for å hindre fukt bak benkeplate.



2. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 5,7 KVM)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er montert avisepapir rundt avtrekksrør av ukjent grunn.

Konsekvens/tiltak

- Dersom rør er pakket inn i avisepapir, anbefales det egnet isolasjon og ikke papir som er organisk materiale som trekker til seg fukt.

Tilstandsrapport



TOALETTRUM

2. ETASJE > TOALETTRUM (MÅLER 0,8 KVM)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har fliser på vegg og gulv.

Vurdering av avvik:

- Flisarbeidet er ikke fagmessig utført, og det er saksing hvor flisene møtes.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak.



2. ETASJE > TOALETTRUM (MÅLER 0,8 KVM)

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet har vegghengt toalett, vask, spotter i tak og panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd systerne.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

2. ETASJE > TOALETTRUM (MÅLER 0,8 KVM)

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Konsekvens/tiltak**
- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
 - Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Leiligheten har synlig vannrør av kobber.

Felles vannrør i bygningen er ikke kjent.

Det er mottatt faktura på rørsetting i bod, utført i 2022.

Forventet brukstid for vannrør av kobber: 30-50 år.

- Vurdering av avvik:**
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
 - Vannrør fra varmtvannstank i underetasje til kjøkken, bad og toalettrom er ikke fagmessig utført. Rørene går fra bereder til loft via luftekanal i pipe. På loftet er flere løse rør, og rør som går i forbi topp av dør og langs gulv.

- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
 - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
 - Vannrør bør kontrolleres og legges fagmessig.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Leiligheten har avløpsrør av støpejern og noe plast.

Felles avløpsrør i bygningen er ikke kjent og er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Forventet levetid:
-Avløpsledning av støpejern: 25-60 år.
-Sluk av Støpejern: 30-60 år.
Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

- Vurdering av avvik:**
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Konsekvens/tiltak**
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
 - Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



Ventilasjon

Beskrivelse
Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler og avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg oppført i denne perioden. Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Leiligheten har en ca. 200 liters Oso varmtvannstank plassert på vaskerom i underetasjen.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

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

Leiligheten har et sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilbryter på 50A, 1 kurs på 2A, 5 kurser på 16A og 5 kurser på 13A.

I følge eier er det montert ny utekontakt, ny bryter til spotter på bad og el. på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er mottatt samsvarserklæring på installasjoner i bod fra 2022.
- På toalettrom er en spott trykket opp i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gjelder kabel under ventilator på kjøkken.
- Kabel bør festes bedre.
- Kabel bør festes bedre.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Spot må monteres i himling, og kontrolleres.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarsler og håndslukker.



Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er mottatt samsvarserklæring på installasjoner i bod fra 2022.
- På toalettrom er en spott trykket opp i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gjelder kabel under ventilator på kjøkken.
- Kabel bør festes bedre.
- Kabel bør festes bedre.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Spot må monteres i himling, og kontrolleres.

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

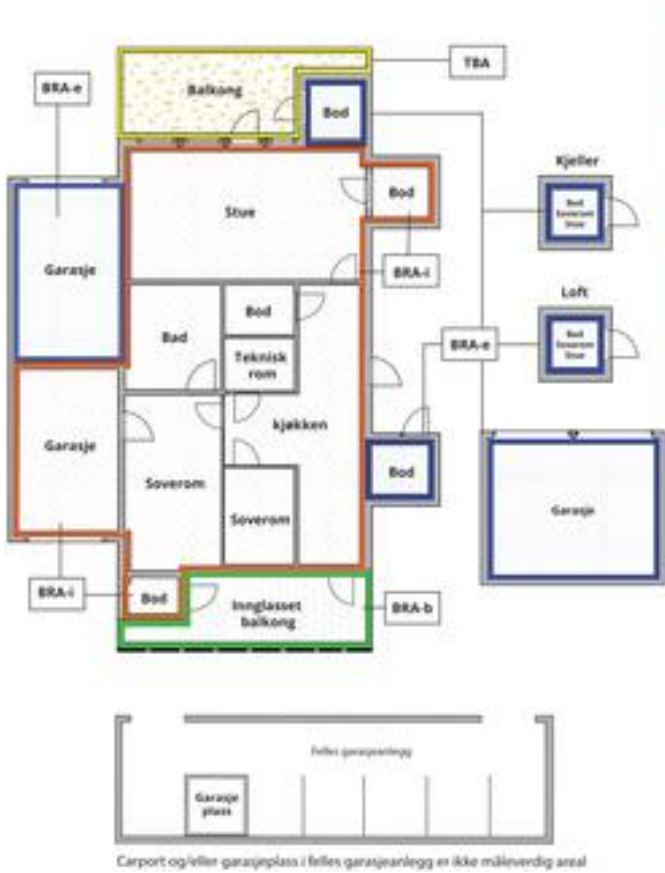
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eierseksjonsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje		24		24		27	51
2. Etasje	55			55			55
Underetasje		5		5			5
SUM	55	29				27	111
SUM BRA	84						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje		Loftsrom 1 (måler 14,8 kvm), loftsrom 2 (måler 3,9 kvm), loftsrom 3 (måler 4,4 kvm)	
2. Etasje	Stue (måler 16,3 kvm), spisestue (måler 10,6 kvm), bad (måler 3,7 kvm), soverom (måler 9,4 kvm), kjøkken (måler 5,7 kvm), gang (måler 4,2 kvm), toalettrom (måler 0,8 kvm)		
Underetasje		Bod (måler 5,0 kvm)	

Kommentar

Mønehøyde i loftsetasje måler 3,26 meter.
Takhøyde i stue i 2. etasje måler 2,48 meter.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.
Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente byggemeldte tegninger er mottatt.

Godkjente seksjonerings tegninger er mottatt. Hele loftet og kjeller over og under seksjonen er felles for alle seksjonene i bygningen. Det er igangsatt prosess med å reseksjonene bygningen, slik loftsareal og bod i underetasje blir tillegg til denne seksjonen (SNR3).

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Pusset opp bod i underetasje i 2022.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	May Britt Wiel Haugland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	163	317		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Nordbø 6							
Hjemmelshaver Haugland May Britt Wiel							
Eierandel 1 / 4							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger like ved Svartediket i Årstad bydel, i Bergen Kommune.

Fra leiligheten er det gangavstand til offentlig transport, skole Det Odontologiske fakultet og kort avstand til turmuligheter opp mot Rundmannen og videre til flere av byfjellene.

Fra eiendommen tar det ca. 18 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 3 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen grenser mot offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Bebyggelse og anlegg, og ligger i Ytre fortettingssone. Eiendommen ligger i kommunedelplan BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Sameiets eiendom måler 688.6 kvm.

Eiendommen er opparbeidet med plen og tilkomtsvei.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på seksjonen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:
- hjemmel til eiendomsrett

Heftelser:
- pantedokument

Grunndata:
- seksjonering
- omnummerering ved kommuneendring

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2026	Egenerklæring er mottatt.	Gjennomgått		Nei
Eier	17.08.2026	Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	17.08.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	17.08.2026	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.08.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.08.2026	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Seksjonering og tegninger	17.08.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger	
Struktur og referansenivå	
Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.	Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.
Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.	Tilstandsgrader er forklart under <i>Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten</i> lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.
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 befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.	
Undersøkelsesnivå og befaring	
Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.	
Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.	
Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.	

Proaktiv Sandviken AS



Egenerklæring

Nordbø 6, 5009 BERGEN

16 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Nordbø 6

Nordbø 6

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?

Januar 2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Jeg bodde i leiligheten fra februar 2013 til august 2016. Etter det har leiligheten vært utleid til august 2026.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Haugland, May Britt Wiel

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt vaskerom

2.1.2Årstall

2022

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt vaskerom i kjeller: Tonrer: Richard Knutsvik Elektriker: Bergen Elektro & Kjoleservices AS v/ Cato Kiil Finsås Rørlegger: Markus VVS AS v/Ørjan Markus

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Elektriker: Bergen Elektro & Kjoleservices AS v/ Cato Kiil Finsås Rørlegger: Markus VVS AS v/Ørjan Markus

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

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Utendørs

4.1.2Årstall

2016

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny kledning, nye vinduer, nye topphetter på tak

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Lauda bygg

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Side 2



Kjeller

5

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Saltutslag i deler av kjeller

6

Har 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

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Utekontakt og vaskerom

10.1.2

Årstall

2015

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utekontakt (Landro elektro 2015) Vaskerom kjeller (Bergen Elektro & Kjølесervices AS 2022)

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Elektro & Kjølесervices A

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern 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

Vannet fra badekar renner sakte ut.

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

Det er en liten sprekk i veggen under vinduet i stuen, kom trolig under skifte av vindu.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Mangler ferdigattest av reseksjonering, men ombygging og bruksendring er godkjent.

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 48926289

Egenerklæringsskjema

Name	Date
May Britt Wiel Haugland	2026-08-16

Identification

 May Britt Wiel Haugland

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

Returernes etter tinglysing til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

Saks nr. 9900412 (stryk det som ikke passer)

Mottatt dato: 11.1.99 TINGLYST

Kontor/Saksbeh.: AN/HA -7 APR 1999

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

8150 Dagboknr. 8506

1. Eiendommen

Kommune/ Kommunens navn: 1201 Bergen

Bergens Byfogdembete

Exmp./T.E.: 163 317

Opplyst:

Kobling:

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
06.05.46	Leif Kåre Kvåle	1/4
04.08.57	Svein Fjelle	1/4
23.03.41	Jostein Bøyum	1/8
28.08.60	Marius Loe	1/4
23.02.43	BERGWOT BØYUM	1/8

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1		13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3	B	1		15				27				39			
4	B	1	B	16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 4				= nevner: 4											

4. Supplerende tekst ⁷⁾

ODS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måls fellesarealene endres.

Doknr: 8506 Tinglyst 07.04.1999 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medholdt av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bobyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Bergen, 10/1-99

Svein Fjelde

Bergen, 10/1-99

Leif Kåre Kvåle

Bergen, 10/1-99

Bergen

Voss 1001 99

Bergen

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ^{*)}

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameietet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ^{*)}

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Fnr | Snr |

163 317

Bergen kommune

Dato

Stempel og underskrift

22/3-1999

Bergen KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Planavdeling

Anne B. Hattmann

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjennpart.

TINGLYST

4-7 APR 1999

Dagboknr. 8586
Ergänzung

skal hjemmelen til de respektive seksjoner etter seksjoneringen være slik:

F.nr. (fødselsdato / 2 + 5 cifre)

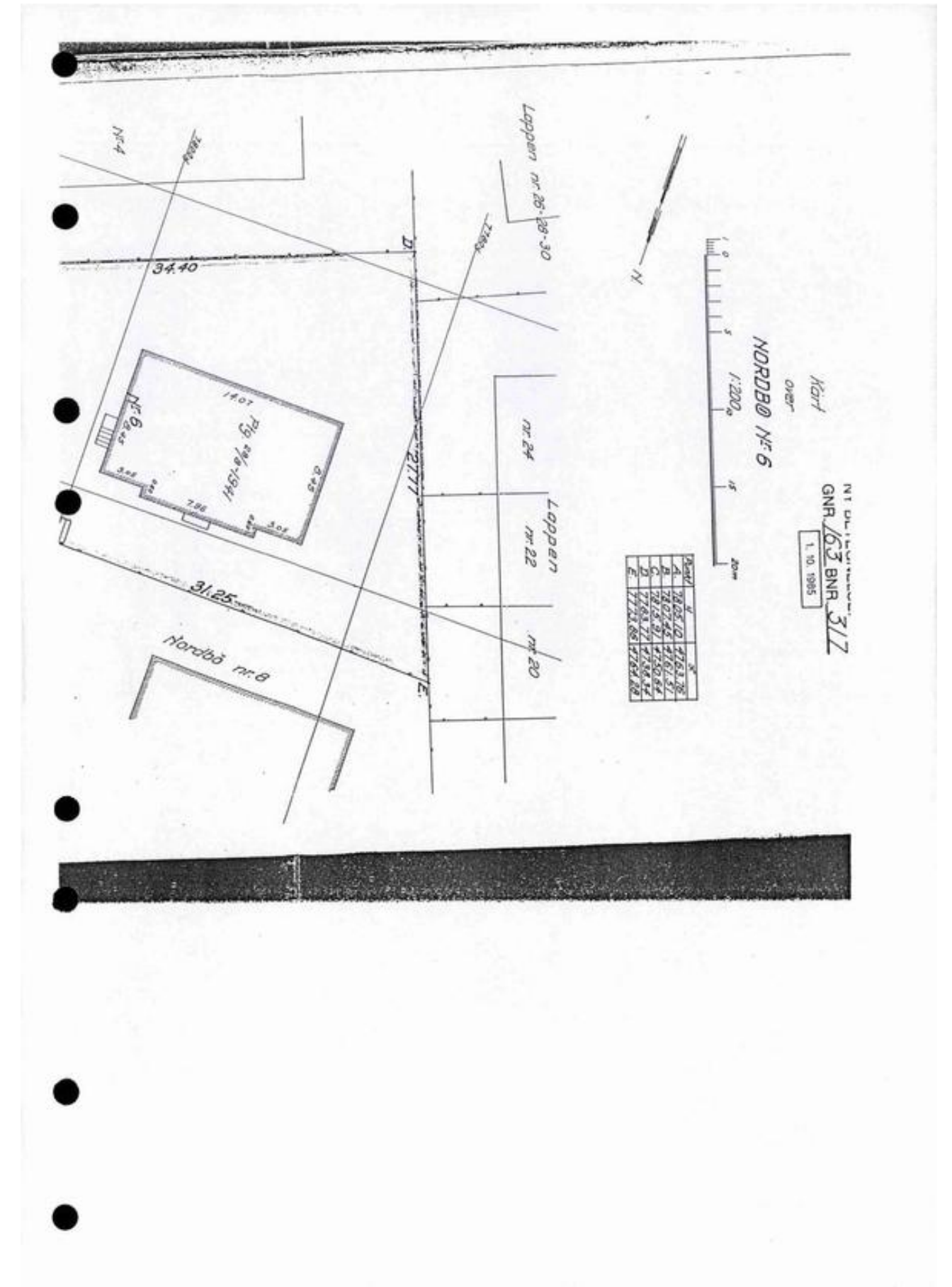
Bergen/Voss den

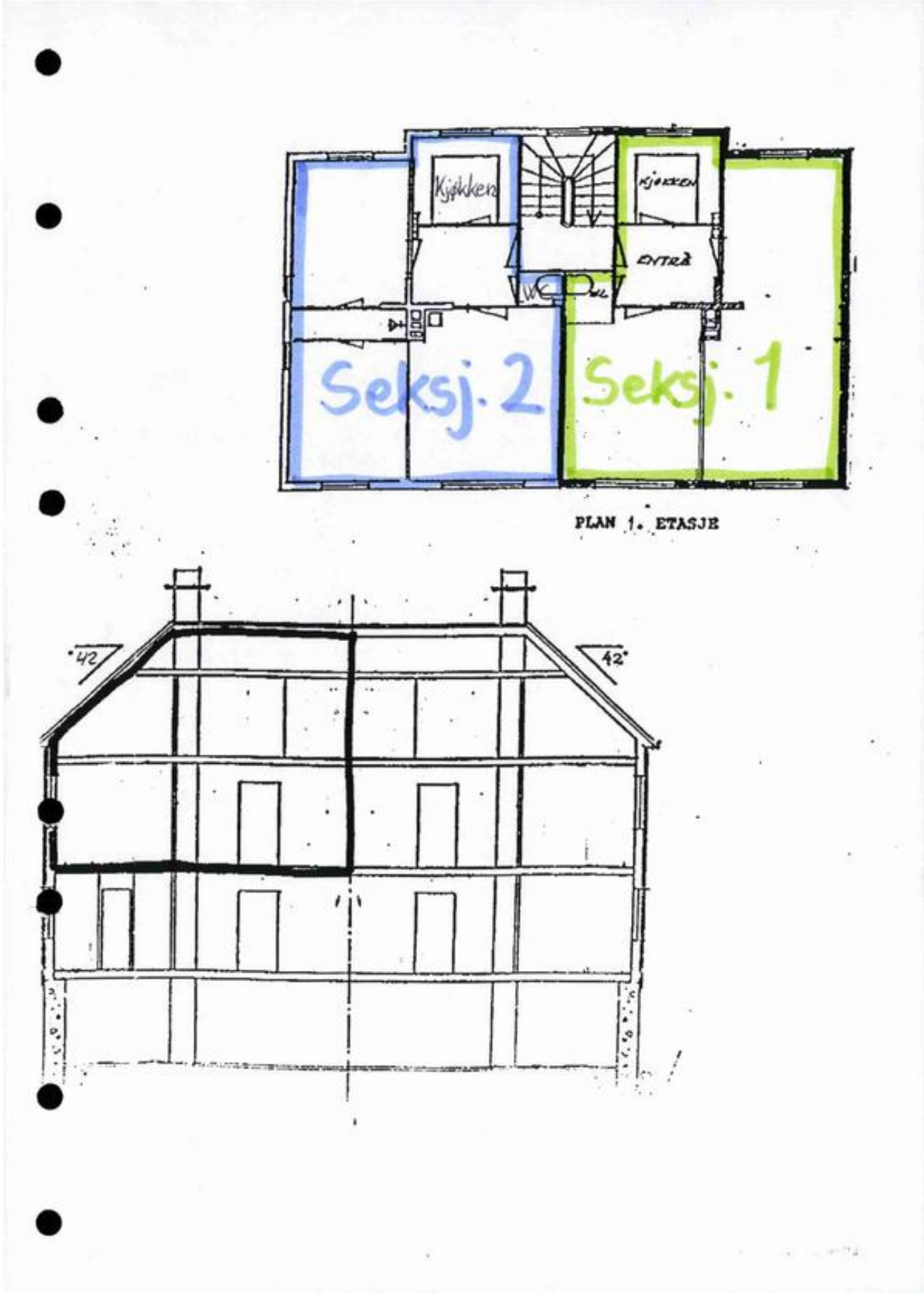
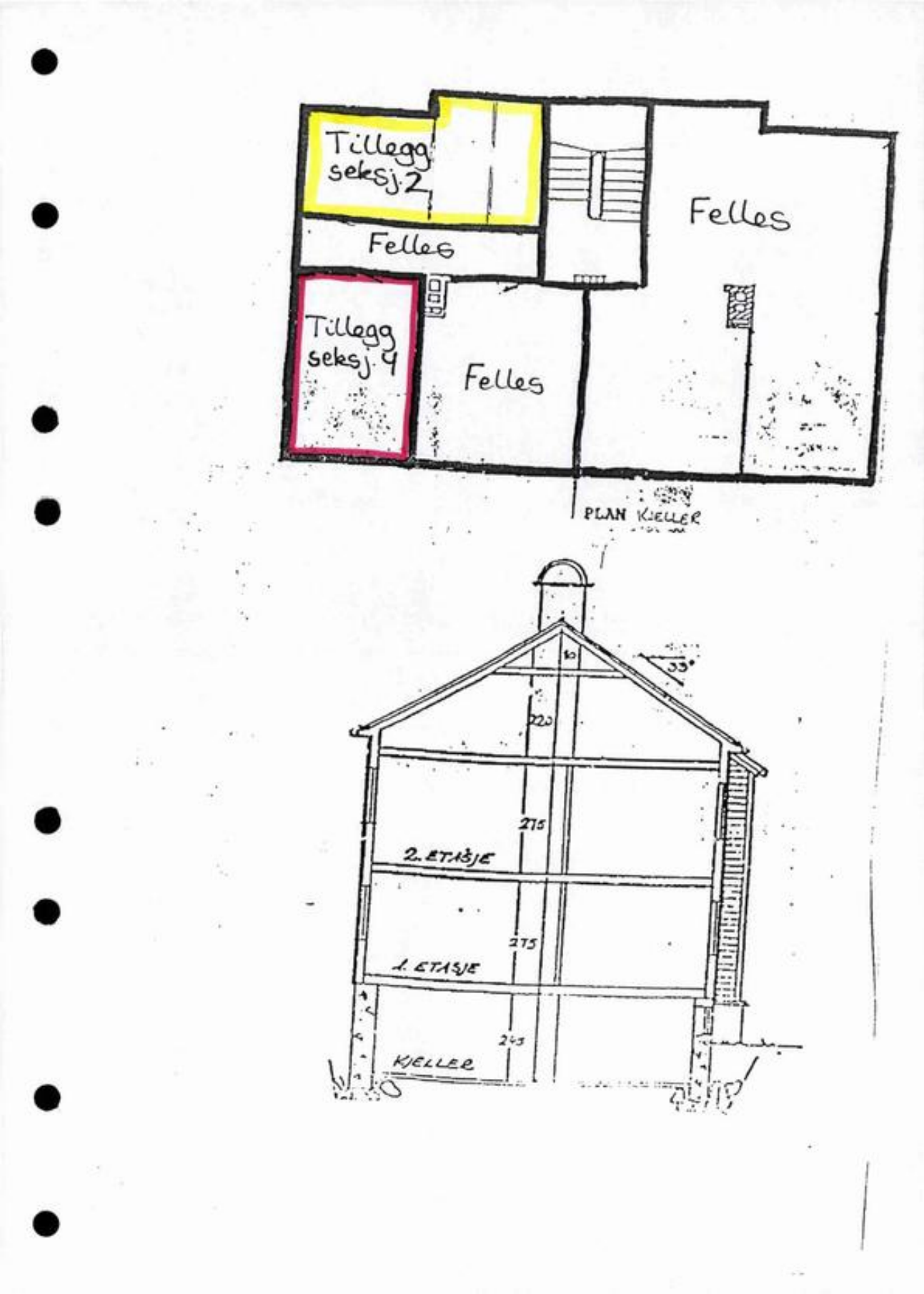
Svein Fjeld
~~Boyer~~

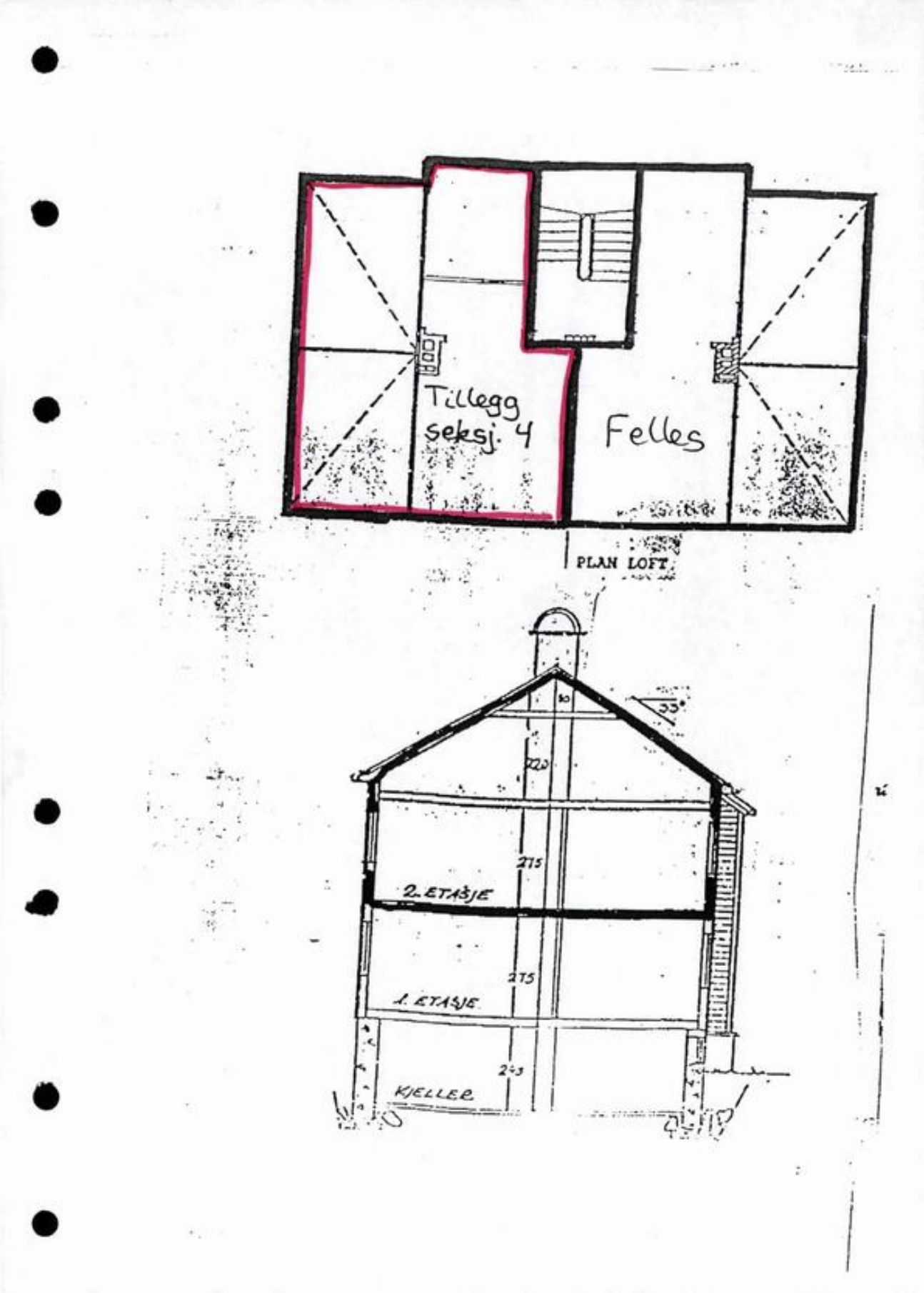
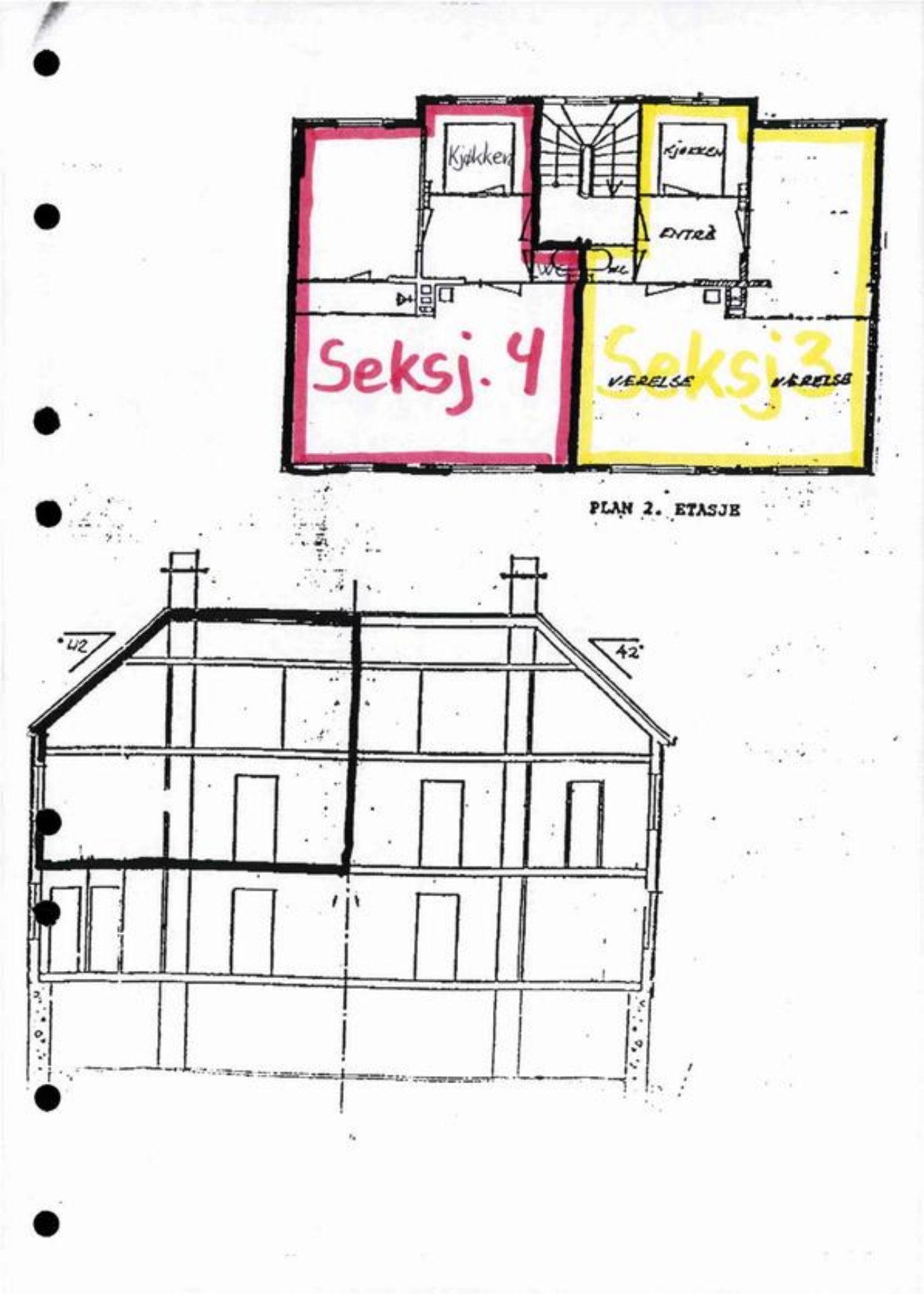
er. Jeg/vi er myndige og bosatt i No

Navn: Toril Bergsjøen
 adr.: Nordbo 6
5009 Bergen

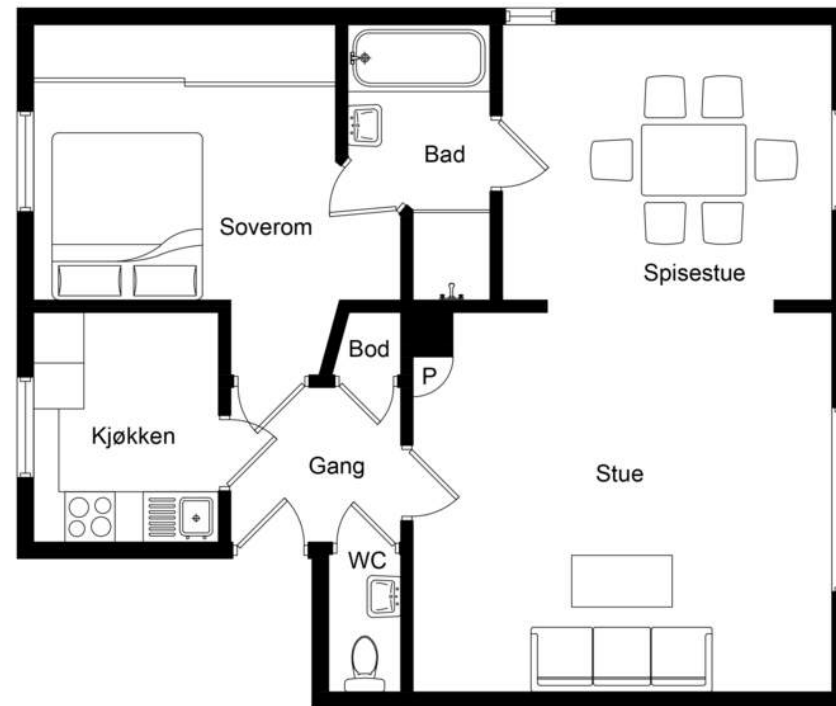
İşgah, formata: s2k-6k)



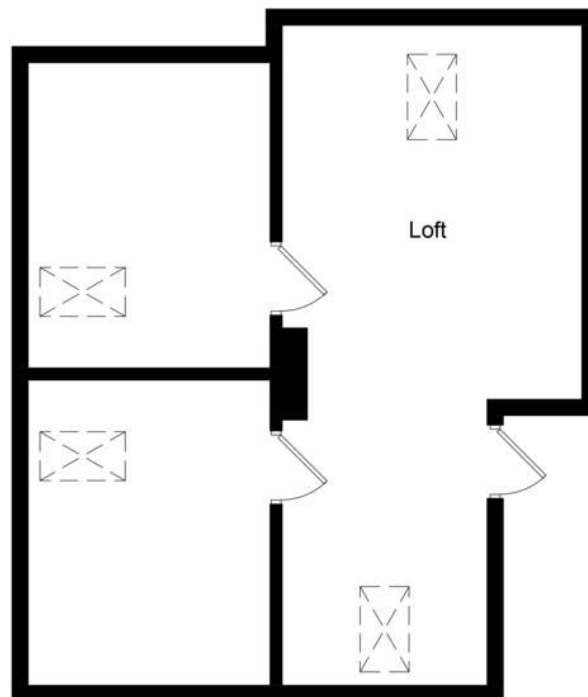




Nordbø 6 - 1. Etasje



Nordbø 6 - Loft



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



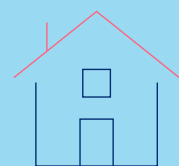
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Nordbø 6, 5009 BERGEN. Gnr. 163, bnr. 317, snr. 3 i Sameiet Nordbø 6, oppdragsnr.: 1130260059
Megler: Chris Andre Skorjanc, mobil: 93002320, e-post: cas@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ 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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.





proaktiv.no



Chris Andre Skorjanc

Daglig leder / Megler / Partner
930 02 320
cas@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken og Bergen Nord

Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no