PROAKTIV



PRESTESTIEN 26



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

- **Sandnes**
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

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



ULSET

Lekker 3(4)-roms leilighet i høy 1. et. med nydelige kvaliteter fra 2022.
Optimal planløsning og sentral beliggenhet

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Prestestien 26, 5118 ULSET

Gnr./Bnr.: Gnr. 188, bnr. 29, andelsnr. 233, org.nummer 952780905 i Prestestien Borettslag

Prisantydning: 3.790.000,-

Omkostninger: 18.796,-

Andel fellesgjeld: 478.814,-

Totalpris: 4.287.610,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1970

Rom/soverom: 4/2

BRA: 84 m²

BRA-i: 77 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Borettslaget har flere parkeringsplasser, samt 70 plasser med elbillader. Her gjelder førstemann-til-mølla-prinsippet.
Garasje tildeles etter venteliste.

Tomt: 64980.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.163,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene inkluderer renhold, tv og internett, dugnad, varmtvann og varme fra viftekonvektor, kommunale avgifter, vedlikehold og strøm i fellesarealer, brøyting, forretningsførsel og styrehonorar.

Energimerke: Energiklasse: Grønn F.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	4 Leder/megler	5 Kontorets side	6 Nærområdet
10 Informasjon om boligen	12 Boligen i bilder	28 Kjerneinformasjon	35 Vedlegg
36 Tilstandsrapport Prestestien 26 (1)	53 Egenerklæring	60 Basiskart	65 Budskjema

"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."

Eiendomsmegler / Partner: **Stian Sjøstrand Hansen**



Stian Sjøstrand Hansen
Eiendomsmegler / Partner / Salgsleder
Mobil: 902 60 744
E-post: ssh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

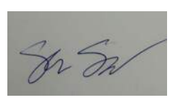
Stian Sjøstrand Hansen startet sin karriere som eiendomsmegler i Åsane i 2015 med et tydelig mål: Å skape de beste resultatene for kundene sine. Siden den gang har ingen meglere solgt flere boliger i Åsane enn Stian. Resultatene er ikke tilfeldig, de er skapt gjennom målrettet arbeid, høy faglig kvalitet og et sterkt engasjement for kundene sine.

Det er ingen tilfeldighet at Stian har høy kundetilfredshet, og at han jevnlig oppnår sterke salgsresultater og prisrekorder. Han beskrives som tilgjengelig, trygg og effektiv, med en utpreget salgsglede og et konkurranseinstinkt som gjør at han alltid leverer litt mer enn forventet. For Stian handler det om én ting: Å skape det beste mulige resultatet for kunden.

Som bosatt i Åsane har han inngående kjennskap til hele bydelen. På visning møter du alltid en forberedt, imøtekommende og tilstedeværende megler som tar seg tid, både til menneskene han møter og til detaljene som skaper gode prosesser.

Budrunden er ofte det avgjørende øyeblikket, og det er her Stian sin erfaring virkelig kommer til sin rett. Med hundrevis av gjennomførte budrunder bak seg, kombinert med tålmodighet, timing og forhandlingsevne, jobber han strategisk og målrettet for å sikre deg best mulig pris, samtidig som kjøper som er villig til å betale litt mer enn alle andre, sikrer seg sitt drømmehjem.

Presisjon, effektivitet og ekte salgsglede er verdiene Stian tar med seg inn i hvert oppdrag. Hans mål er alltid at du som kunde skal sitte igjen med vissheten om at boligens fulle potensial er utnyttet, og at det beste resultatet er oppnådd.



Eiendomsmegler / Partner / Salgsleder **Stian Sjøstrand Hansen**



Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Beliggenhet

Hjertelig velkommen innom et av våre fine kontorer i Arna & Åsane.

Begge kontorene finner du i 2.etasje.

Arna
Storaneset 24
5260 Indre Arna

Åsane
Myrdalsvegen 22
5130 Nyborg

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Erfaring, engasjement og resultater

Hos Proaktiv Arna & Åsane møter du erfarne eiendomsmeglere med solid fagkunnskap og et genuint engasjement for kundene. Vi har bakgrunn som salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, og vet hvordan vi håndterer både små og store utfordringer gjennom hele salgsprosessen.

For oss handler eiendomsmegling om mennesker, tillit og verdier. Et boligsalg er ofte en av de største økonomiske beslutningene du tar.

Derfor får du personlig oppfølging, høy tilgjengelighet, ærlige råd og en salgsstrategi tilpasset din bolig.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Riktig prissetting, målrettet markedsføring og god forhandlingsteknikk er avgjørende for å oppnå best mulig pris. Med sterk lokal tilstedeværelse finner vi riktig kjøper til riktig bolig.

Vi overlater ingenting til tilfeldighetene, og målet er at du skal sitte igjen med følelsen av at vi har gjort det lille ekstra.



ULSET

Kommune: *Bergen* / ***Område:*** *Ulset*

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

Prestestien 26 har en sentral og praktisk beliggenhet på Ulset i Åsane, i et veletablert og familievennlig boligområde. Her bor man med gangavstand til butikker, servicetilbud, skoler, barnehager og fritidsaktiviteter, samtidig som flotte turområder ligger like i nærheten.



Daglige innkjøp gjøres enkelt med både Kiwi Ulset og Coop Prix Prestestien ca. 8 minutters gange fra boligen. Sistnevnte har også PostNord-utlevering. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger Åsane Storsenter ca. 18 minutters gange unna. Her finner man blant annet et bredt utvalg av butikker, spisesteder og Apotek 1 Arken. Det er også kort vei til Horisont og øvrige handels- og servicetilbud i Åsane.

Kollektivtilbudet i området er godt. Bussholdeplassen Prestestien ligger ca. 4 minutters gange fra boligen, hvor linje 32

OFFENTLIG TRANSPORT

Prestestien Linje 32	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 13 km
Bergen Flesland	29 min

DAGLIGVARE

Kiwi Ulset	8 min
Coop Prix Prestestien PostNord	8 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	18 min
Apotek 1 Arken	18 min

SPORT

Haukedalen skole Aktivitetshall	7 min 0.4 km
Spondalen ballbinge Ballspill	11 min 0.7 km
MOVA Åsane	14 min
Sporty Bergen Vestlandshallen	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Ulset	13 min
Circle K Ulset	13 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



gir forbindelse mot Åsane terminal. Herfra er det gode bussforbindelser videre mot Bergen sentrum og øvrige deler av byen.

Området passer godt for barnefamilier, med flere skoler og barnehager innen gangavstand. Haukedalen barneskole ligger ca. 7 minutters gange unna, mens Ulsetskogen barneskole ligger ca. 17 minutter unna. Blokkhaugen ungdomsskole ligger ca. 12 minutters gange fra boligen, og

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

Åstveit ungdomsskole ligger ca. 21 minutter unna. For de minste ligger Espira Ulsetskogen, Ulset og Blokkhaugen barnehage alle ca. 12 minutters gange unna. Åsane videregående skole ligger ca. 19 minutters gange fra boligen, mens Tertnes videregående skole ligger ca. 23 minutter unna.

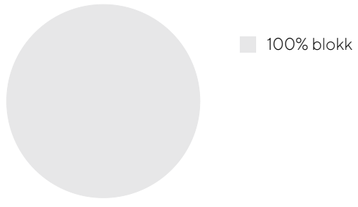
For den aktive finnes det gode trenings- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Ved Haukedalen skole, ca. 7 minutters gange unna, finnes aktivitetshall, mens Spondalen ballbinge ligger ca. 11 minutter unna. MOVA Åsane ligger ca. 14 minutters gange fra boligen, og Sporty Bergen Vestlandshallen nås på ca. 20 minutter. Området byr også på flotte turmuligheter, med stier som leder videre mot blant annet Geitanuken. Her kan man nyte fine naturopplevelser og flott utsikt over nærområdet, enten man ønsker en kort hverdagstur eller en lengre fjelltur.

Med nærhet til både handel, kollektivtransport, skoler, trening og flotte turområder ligger det godt til rette for en enkel og innholdsrik hverdag i Prestestien.



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 Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Haukedalen skole (1-7 kl.) 365 elever, 28 klasser	7 min 0.4 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 256 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Kollåsen skole (1-3 kl.)	7 min
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	21 min 1.7 km
Åsane videregående skole 1100 elever	19 min 1.3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	23 min 1.9 km

BARNEHAGER

Espira Ulsetskogen barnehage (0-5 år) 305 barn	12 min 0.9 km
Ulset barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min 1 km
Blokkhaugen barnehage (1-5 år) 62 barn	12 min 1 km



VELKOMMEN TIL PRESTESTIEN 26

Parkering
Borettslaget har flere parkeringsplasser, samt 70 plasser med elbillader. Her gjelder førstemann-til-mølla-prinsippet. Garasje tildeles etter venteliste. Gjesteparkering på felles plass, der man registrerer besøkende biler i Unum-appen. Borettslaget har avtale med Aneo. Man oppretter abonnement via borettslaget og får ladebrikke.
For ytterligere opplysninger rundt parkering, se borettslagets hjemmeside prestestien.no.

Tomtestørrelse
64 980,50 m²

Beskrivelse av tomt
Borettslaget er fint opparbeidet med grøntarealer, lekeplasser og ballbaner, og flere av uteområdene ligger godt skjermet fra trafikk.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3. Det er ikke avdekket noen TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2 (1 stk):
- Vinduer og dører - Flere isolerglassruter er fra byggeår og dermed eldre enn 35 år, og det er registrert tegn til kondens i vinduskarm. Bygningsdelen får TG2 på grunn av usikker fremtidig funksjon, og alderen tilsier at risikoen for punktering øker, slik at utskifting av enkelte glass eller vinduer må påregnes i tiden fremover.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner - Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner, da bruksvannsutsatte områder grenser mot fellesareal og yttervegg, og hulltaking derfor ikke lar seg gjennomføre på en praktisk forsvarlig måte.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Ole Henrik Berg (befaringsdato: Mandag, 2. november 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? "Ja. Kjøkkenviften går ut mot gangveien. Dette er ikke lov etter reglene i borettslaget."





INNHOLD OG STANDARD

Innhold
Leiligheten ligger i første etasje og inneholder:
Entre/gang. bad, to soverom, kontor og stue/kjøkken,
To eksterne boder i kjeller.

Areal
Bruksareal:
Kjeller: BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

1. etasje: BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 11 kvm

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

Standard
Leiligheten ligger i 1. etasje i en boligblokk oppført i 1970, og har et internt bruksareal på 77 m². Boligen gjennomgikk en omfattende oppussing i 2022, hvor blant annet kjøkken, bad, elektrisk anlegg og innvendige overflater ble oppgradert. Leiligheten fremstår med en moderne og gjennomført standard, med lyse fargevalg, pene gulvflater og en praktisk planløsning. Boligen inneholder to soverom, et disponibelt rom, åpen stue- og kjøkkenløsning og utgang til en romslig solrik balkong på ca. 11 m².

Leiligheten har adkomst via en lys og innbydende entré med videre tilgang til boligens øvrige rom. Gangen har laminat på gulv og malte, slette overflater på vegger og i himling. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, blant annet i integrert garderobeskap med speilfronter. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen.

Stuen og kjøkkenet utgjør et åpent og sosialt oppholdsrom på ca. 33,8 m². Stuen er lys og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. De lyse overflatene og det pene laminatgulvet gir rommet et moderne og helhetlig uttrykk. Her er det god plass til både en romslig sofagruppe og spisebord, med naturlig inndeling mellom de ulike sonene. Fra stuen er det direkte utgang til en overbygget balkong på ca. 11 m². Balkongen har plassbygde utemøbler med praktiske oppbevaringsmuligheter. En solrik balkong med utsyn mot omkringliggende bebyggelse og grøntområder. Her er det lagt til rette for å nyte fine dager utendørs.

Kjøkkenet er også fra 2022 med en stilren Epoq-innredning med mørke, slette fronter og benkeplate i laminat. Den mørke innredningen skaper en fin kontrast til de lyse veggflatene og gir kjøkkenet et moderne uttrykk. Kjøkkenet har en praktisk utforming med gode arbeidsflater, rikelig med skap- og skuffeplass. Innredningen har underlimt vask og er utstyrt med platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, ventilator og kombiskap. Det er også installert komfyrvakt og lekkasjesikring.

Badet ble pusset opp i 2022 og har et moderne uttrykk og gjennomførte materialvalg. Rommet har flislagt gulv med





varmekabler og baderomsplater på veggene i en lys, steinlignende utførelse. Badet er innredet med en mørk servantinnredning med skuffer, rundt speil med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger og sorte detaljer. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I forbindelse med oppussingen ble blant annet sluk, membran, rør, elektrisk anlegg, overflater og innredning oppgradert.

Leiligheten har to soverom og et disponibelt rom, alle med laminat på gulv og malte, slette overflater på vegger og i himlinger. Hovedsoverommet er på ca. 11,5 m² og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet har lyse, behagelige fargetoner og garderobeløsning med god oppbevaringsplass. Det andre soverommet er på ca. 7,6 m² og inneholder et stort garderobeskap i eik. Rommet egner seg godt som barnerom eller gjesterom. Det disponible rommet er på ca. 6,4 m² og er innredet med garderobeløsning og oppbevaringsmøbler. Rommet gir fleksible bruksmuligheter og kan eksempelvis benyttes som garderoberom eller hjemmekontor.

Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjeller, på henholdsvis ca. 4,8 m² og 2,1 m². Dette gir gode oppbevaringsmuligheter utover leilighetens interne areal.

Oppvarming
Varme til viftekonvektor i stue og til tappevann kommer fra bergvarmeanlegg og er inkludert i felleskostnadene.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Varmekabler på bad.

Energimerke
Grønn F

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

LEKRE KVALITETER
















WILLIAM MORRIS



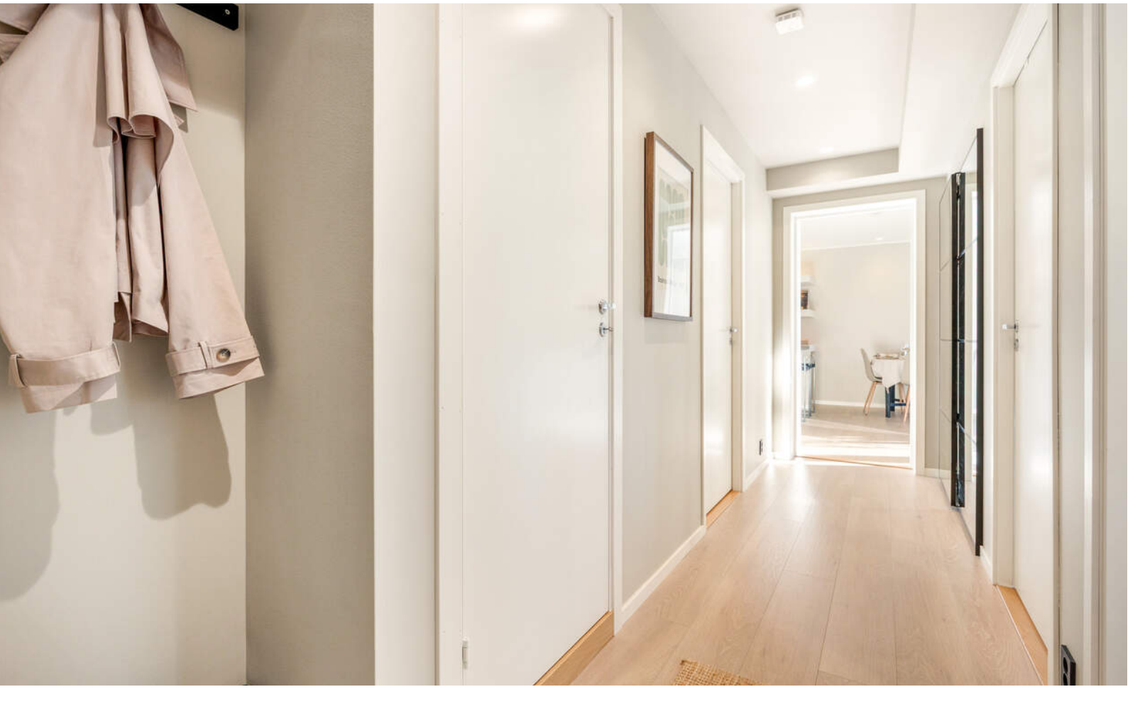
















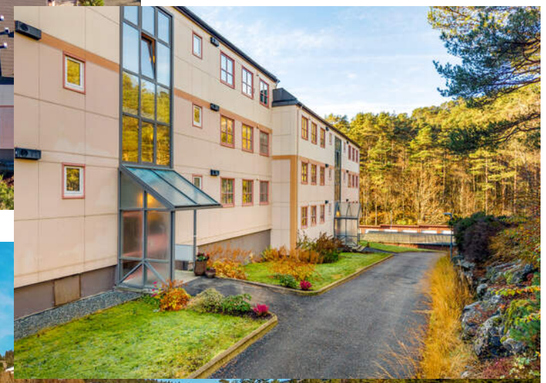






PRESTESTIEN

Fra leiligheten er det kort vei til butikk, buss, kjøpesentre og generelt det meste man trenger av fasiliteter i hverdagen.





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
64 980,50 m²

Beskrivelse av tomt
Borettslaget er fint opparbeidet med grøntarealer, lekeplasser og ballbaner, og flere av uteområdene ligger godt skjermet fra trafikk.

ØKONOMI

Forretningsfører
BOB

Om borettslaget
Prestestien Borettslag er et stort og veletablert borettslag bestående av totalt 655 leiligheter, fordelt på 3 høyblokker og 14 lavblokker. Borettslaget har i tillegg blant annet grendahus, miljøhus, kontorbygning og garasje/lager. Det er også flere garasjerekker tilhørende borettslaget.
Borettslaget har egen nettside med nyttig informasjon www.prestestien.no.

Borettslaget ferdigstilte i begynnelsen av 2016 et større rehabiliteringsprosjekt med utskifting av rør og ventilasjon. I 2018/2019 ble det installert varmepumpeanlegg, og borettslaget har fått grønn energimerking.

Styreleder opplyser i e-post 09.09.2026 at borettslagets alder er såpass gammelt at de påregner en del kostnader med vedlikehold i årene fremover. Borettslaget er i en prosess med tilstandsanalyse, og derfor har ikke borettslaget en klar oversikt over konkrete gjøremål som må til, eller kostnader med disse. Styreleder skriver at når tak-skifter/-reparasjoner må til, blir det som oftest kostbart, og generelt koster vedlikehold/rehabilitering en del. Videre skriver styreleder at i slike tilfeller, altså kostbare inngrep i borettslagsbygninger, er bankene som oftest fleksible på nedbetalingstider, så selv om fellesgjelden øker blir ikke de månedlige avdrag på hver enkelts andel så høy at de blir uoverkommelige, men økning må forventes. Styret bekrefter 05.11 at det ikke foreligger ny informasjon.

Felleskostnader pr. mnd
7.163,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renhold, tv og internett, dugnad, varmtvann og varme fra viftekonvektor, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold og strøm i fellesarealer, brøyting, forretningsførsel og styrehonorar.
Fordeling:
Renhold: kr. 130,-
Tv og internett: kr. 439,-
Dugnad: kr. 65,-
Varmtvann og varme fra viftekonvektor: kr. 843,-
Felleskostnader: kr. 5.686,-

Andel fellesgjeld
478.814,- per torsdag, 22. oktober 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån
Bank: Husbanken
Lånenr.: 13560919
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 2,16%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 52 278,13
Total saldo lån: 32 322 315,77
Innfrielsesdato: 01.12.2042

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90437193354
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 2,65%
Rentetype: Fastrente
Andel av saldo: 370 149,29
Total saldo lån: 228 854 472,73
Innfrielsesdato: 30.12.2055

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95217469628
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 5 431,14
Total saldo lån: 3 358 230,80
Innfrielsesdato: 15.07.2033

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95217499160
Lånebeskrivelse: Handelsbanken, Bergvarmeprosjekt
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 70 568,69
Total saldo lån: 43 630 928,00
Innfrielsesdato: 15.07.2042

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95267335029
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 8 087,00
Total saldo lån: 5 000 000,00
Innfrielsesdato: 15.01.2056

Andel fellesformue
50.704,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I følge regnskapet for 2024 hadde borettslaget kr. 53.872.740,- i inntekter, kr. 36.795.061,- i driftskostnader og kr. 4.991.795,- i disponible midler.

Forkjøpsrett
Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer i BOB. Forkjøpsretten er forhåndsavklart. Kontakt megler for mer info.

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dyrehold
Ifølge borettslagets vedtekter er det tillatt for andelseierne å ha en hund/katt som kjæledyr. Hunder og katter skal registreres hos kontoret, hvor andelseier samtidig mottar og signerer nærmere reglement for hunde-/kattehold i borettslaget.
Ved innflytting i borettslaget kan nye andelseiere imidlertid ha med seg opp til 2 hunder/katter for hver bolig. Når ett eller begge dyrene bortfaller, gjelder så den alminnelige regelen for hunde-/kattehold i borettslaget.
Uansett antall, må kjæledyr ikke være til plage for naboer og andre. Mislighold av denne plikten vil i det ytterste medføre krav om avliving av dyret/dyrene, eller utkastelse/fravikelse for ansvarlig andelseier.

Forsikring
Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer 30827207

Sikringsordning
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Formuesverdi primær
813.998,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.255.990,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring og ellers løpende abonnement som TV/Internett (utover grunnpakken som er inkl. i felleskostnader).

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 13.03.1995 som omhandler tilbygg - terrasse.
Det foreligger ikke ferdigattest, men innflytningsløyve var gitt 15.01.1971 på følgende vilkår: montering av inspeksjonsluker, enkel rydding og planering. Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.
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.

Deler av opprinnelig vaskerom er tatt i bruk som soverom (disponibelt rom). Bad er forstørret ut i entre. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

4601/188/29:
16.09.1971 - Dokumentnr: 507252 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 54,473
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
KAN PANTSETTES
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

19.03.1965 - Dokumentnr: 501461 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 15,303
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER

16.09.1971 - Dokumentnr: 507252 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1975 - Dokumentnr: 6087 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT
BNR. 29 OG BNR. 131 KAN BARE OVERDRAS SAMMEN
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1996 - Dokumentnr: 26640 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rett for Bergen kommune til å anlegge turvei langs Daleelven
Varighet: 40 år
Bestemmelser om forlengelse
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1969 - Dokumentnr: 504646 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:188 Bnr:3

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplaner på grunnen er primært:
PlanID: 51020000
Plannavn: ÅSANE. GNR 188 MYRDAL OG BNR 198 ULVESÆTER, PRESTESTIEN

PlanID: 3600000
Plannavn: ÅSANE. MYRDAL, HALLSKARET - NIPA - RIVESKAFTET

PlanID: 51340000
Plannavn: ÅSANE. GNR 187 BNR 2, 5, 10 MFL., HAUKEDAL, GNR 188 DEL AV BNR 1 OG 3, MYRDAL (SPONDALSLEITET)

PlanID: 3710000
Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 188 MYRDAL OG GNR 189 ULSÆTER, ÅSANE SENTER
Dekningsgrad: 9,9%

Reguleringsplaner under arbeid:
Det er igangsatt reguleringsplanarbeid i nærområdet: «Åsane, Gnr. 188, Bnr. 9, Myrdalskogen, boliger», saksnr. 202512763. Planarbeidet gjelder detaljregulering for boliger.

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Arealformål i kommuneplanen: bebyggelse og anlegg, grønnstruktur og sentrumsformål.

Hensynssoner i kommuneplanen:
Vei støy - gul sone
Vei støy - rød sone

Kommunedelplan:
PlanID: 9930000
Plannavn: ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER
Arealformål i kommunedelplan: båndlegging etter annet lovverk og boligområder.

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 71380000
Plannavn: Åsane. Gnr. 189, bnr. 65 mfl., Fv5306 Hesthaugvegen, Åsane terminal - Haukedalen skole
Formålet med planleggingen er å bedre forholdene for myke trafikanter og legge til rette for et nytt tilbud for syklister, samt å utbedre krysset ved Midtkleiva med tanke på trafikksikkerhet og fremkommelighet for fotgjengere og kollektivtrafikk.

PlanID:66290000
Plannavn: ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER
Det er vedtatt oppstart av et strategisk planarbeid for Åsane sentrale deler, med mål om å legge til rette for en helhetlig og bærekraftig byutvikling med bedre bomiljø, økt tilrettelegging for gående og syklende, attraktive byrom, forbedret kollektiv- og vegsystem samt fortetting i egnede områder.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger.

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

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

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

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

Grunnboksdato
Onsdag, 4. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 790 000,00 (Prisantydning)

478 814,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
4 268 814,00 (Kontraktsum totalt)
478 814,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
4 268 814,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 796,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————————
4 278 310,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 287 610,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

———————————————————
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

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. Enkeltsaker 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 budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

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

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

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Leah Katharina Knudsen Bøe
Simen Overøie Kallekleiv

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av salgssum. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Avis kr 5 000, Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500, Kommunale opplysninger kr 4 900, Markedspakke kr 21 900, Oppgjørshonorar kr 6 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk.) kr 1 950,-. Utlegg og andre utgifter: Utlegg opplysninger/eierskiftegebyr forretningsfører ca kr 10 675, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-. Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - 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
10.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Prestestien 26
5118 ULSET

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1970

BRA: 84 m^2
BRA-i: 77 m^2

Rapportdato: 3.11.2026 (Gyldig til 3.11.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	1	0	1

Supertakst

GNR: 188 BNR: 29 ANR: 233

Ole Henrik Berg
Bygningssakkyndig
Berg Takst og Eiendom AS

ole@berg-takst.no
40616027

Prestestien 26
5118 Ulset

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2) - tegn til kondens i vinduskarm (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	2.11.2026	Rapportdato:	3.11.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Leah Katharina Knudsen Bøe**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Simen Overøie Kallekleiv**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ole Henrik Berg**	Telefon:	**40616027**
Firma:	**Berg Takst og Eiendom AS**	Epost:	**ole@berg-takst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Tertnesveien 103, 5114 Tertnes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Berg Takst og Eiendom AS, v/ Ole Henrik Berg
3.11.2026

Informasjon om boligen

Adresse:	**Prestestien 26, 5118 Ulset**		
Kommunenr: **4601**	Gårdsnr: **188**	Bruksnr: **29**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr: **233**	Leilighetsnr:	Byggeår: **1970** - Kilde: Eiendomsverdi.no
Boligtype:	**Leilighet**		

Generell beskrivelse av boligen:

Beliggenhet:
Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Prestestien på Ulset i Åsane bydel, ca. 10 km nord for Bergen sentrum. Området har en sentral og praktisk beliggenhet med kort avstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser. Åsane sentrum med et bredt utvalg av butikker, kjøpesentre, servicetilbud og øvrige fasiliteter ligger innen kort avstand. Nærområdet byr også på grønne fellesarealer, lekeplasser og gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Beliggenheten kombinerer nærhet til natur og friluftsliv med enkel tilgang til daglige servicetilbud.

Takstobjektet:
Andelsleilighet.

Byggemåte:
Leilighet i 1 etasje.
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Det er etasjeskiller av betong.
Yttervegger oppført i mur og trekonstruksjoner, utvendig kledd med fasadeplater.
Det er flatt tak som er tekket med belegg/takpapp eller lignende. Taket er ikke besiktiget.

Overflater:
Gulv: Det er benyttet laminat. Det er fliser på bad.
Vegger: Det er malte og slette flater. Det er baderomsplater på bad.
Himling: Det er malte og slette flater.

Oppvarming:
Det er varmekabler i gulv på baderom og radiator i stue.
Det er balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er av typen Epoq med slette fronter og benkeplate av laminat, montert ved egeninnsats i 2022. Innredningen omfatter blant annet underlimt vask, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro, ventilator og kombiskap, samt komfyrvakt og lekkasjesikring.

Bad:
Badet har flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Det er utstyrt med dusj, innredning med nedfelt servant, opplegg til vaskemaskin og vegghengt toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon. Det er sluk av plast.

Ventilasjon:
Det er balansert ventilasjon.

El. Anlegg:
Sikringsskapet er plassert i entre/gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Oppsummering:
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1970 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2022	Pusset opp bad med ny sluk, membran, rør, elektrisk, overflater og innredning. Utført av Syv fjell mur og flis AS. Hjemmelshaver har selv montert baderomsplater (er utdannet tømrer).	Ja
2022	Pusset opp kjøkken. Montert selv.	Nei
2022	Pusset opp leiligheten med nye overflater på vegg, gulv og himling. Egeninnsats (Utdannet tømrer)	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**77**	**77** Entre/gang: 6,6m² Bad: 6,2m² Soverom 1: 11,5m² Soverom 2: 7,6m² Soverom 3: 6,4m² Stue/kjøkken: 33,8m²	**0**	**0**	**11**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Ekstern bod 1: 4,8m² Ekstern bod 2: 2,1m²	**0**	**0**
Totalt m²	**84**	**77**	**7**	**0**	**11**

Kommentar til arealberegning

Takhøyde i stue er målt til 2,39m.

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.
Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverket. Det ble målt til 95cm.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører



Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1996**
Hvem har utført arbeidet?	**Ukjent**

Beskrivelse

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår, som er utvendig aluminiumsbelagt.
Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra 1996.

Dører:
Det er brann- og lydklassifisert (B-30 og 40db) entredør.
Det er malt balkongdør av tre med glassfelt av 2-lags glass fra 1996.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)
- Tegn til kondens i vinduskarm

Oppsummering **TG-2**

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår, utvendig aluminiumsbelagt, samt malte trevinduer med 3-lags glass fra 1996. Videre er det brann- og lydklassifisert entredør (B-30 og 40 dB) og malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra 1996.

Vinduer og dører ble visuelt undersøkt, og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dører og tilfeldig utvalgte vinduer.

Flere isolerglassruter er fra byggeår og dermed eldre enn 35 år, og det er registrert tegn til kondens i vinduskarm. Bygningsdelen får TG2 på grunn av usikker fremtidig funksjon, og alderen tilsier at risikoen for punktering øker, slik at utskifting av enkelte glass eller vinduer må påregnes i tiden fremover. Det presiseres at punkterte vindusglass tidvis kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er balkong på ca 11m² med tilkomst fra stue.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har balkong på cirka 11 m² med tilkomst fra stue.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**
Hvem har utført arbeidet?	**Egeninnsats**

Beskrivelse

Det er Epoq kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat, som inneholder:

- Underlimt vask
- Oppvaskmaskin
- Platetopp
- Stekeovn
- Mikro
- Ventilator
- Kombiskap
- Komfyrvakt
- lekkasjesikring

Normalt slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredningen er av typen Epoq med slette fronter og benkeplate av laminat, montert ved egeninnsats i 2022. Innredningen omfatter blant annet underlimt vask, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro, ventilator og kombiskap, samt komfyrvakt og lekkasjesikring.

Overflater og innredning fremstår med normal slitasje i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**
Hvem har utført arbeidet?	**Montert ny ventilator, egeninnsats**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**
Hvem har utført arbeidet?	**Tertnes Vann&Bad AS**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrør er utført i plast.

Det ble foretatt utskiftning av sluk i 2022, utført av Tertnes Vann&Bad AS

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

6.6 Vannledninger

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

Stoppekraner til varmt- og kaldtvann er plassert i rørskap på badet.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**
Hvem har utført arbeidet?	**Tertnes Vann&Bad AS**

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2022 og det ble gjort endringer på vannrør til kjøkken da også.

Oppsummering **TG-1**

Leiligheten har vannforsyningsrør utført som rør-i-rør i plast.
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert og funksjonstestet, og er plassert i rørskap på badet.

Badet ble pusset opp i 2022, og det ble samtidig gjort endringer på vannrør til kjøkkenet. Arbeidet er ifølge opplysningene utført av Tertnes Vann&Bad AS.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer som er plassert i entre/gang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Simen O. Kallekleiv - Renovering av leilighet
Kunde har kjøpt alt av spotter selv.

Sov 1:
- Fremlegg og tilkobling av 4 stk stikkontakter
- Fremlegg og tilkobling av pleid dimmer
- Fremlegg og tilkobling av 5 stk spotter
- Fremlegg og tilkobling av 2 stk brytere
- Fremlegg og tilkobling av 2 stk lamper
- Fremlegg og tilkobling av 2 stk usb uttak

Sov 2:
- Fremlegg og tilkobling av 5 stk stikkontakter
- Fremlegg og tilkobling av pleid dimmer
- Fremlegg og tilkobling av 4 stk spotter

Sov 3:
- Fremlegg og tilkobling av 5 stk stikkontakter
- Fremlegg og tilkobling av 4 stk spotter
- Fremlegg og tilkobling av pleid dimmer

Gang:
- Fremlegg og tilkobling av 2 stk stikkontakter
- Fremlegg og tilkobling av pleid dimmer
- Fremlegg og tilkobling av 4 stk spotter

Kjøkken:
- Fremlegg og tilkobling av stikk til komfyr, Micro, platetopp, oppvaskemaskin, kjøleskap, ventilator,
- Fremlegg og tilkobling av 3 stk stikkontakter over benkeplate
- Fremlegg og tilkobling av pop up stikkontakt i øy.
- Fremlegg og tilkobling av 2 stk pleid dimmer
- Fremlegg og tilkobling av 7 stk spotter
- Fremlegg og tilkobling av lampe over kjøkken øy

Stue:
- Fremlegg og tilkobling av 9 stk stikkontakter
- Fremlegg og tilkobling av tv/ multimedia
- Fremlegg og tilkobling av 1 stk usb uttak
- Fremlegg og tilkobling av 2 stk pleid dimmere
- Fremlegg og tilkobling av 2 stk mini spotter i hylle.
- Fremlegg og tilkobling av 14 stk spotter

Bad:
- Fremlegg og tilkobling av 1 stk stikkontakt ved vask
- Fremlegg og tilkobling av pleid dimmer
- Fremlegg og tilkobling av bryter til speil
- Fremlegg og tilkobling av termostat
- Fremlegg og tilkobling av 4 stk spotter
- Fremlegg og tilkobling av lys i speil
- Lagt varmekabel
- Fremlegg og tilkobling av stikkontakt til tørketrommel
- Fremlegg og tilkobling av stikkontakt til vaskemaskin
- Fremlegg og tilkobling av stikkontakt til ventilasjon

Ute:
- Fremlegg og tilkobling av 1 stk stikkontakt på terrasse

Sikringsskap:
- Demonter alle gamle sikringer
- Montert og tilkobling av hele skapet utenom hovedsikring.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer plassert i entré/gang.

Anlegget er renovert i forbindelse med oppussing av leiligheten, og det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført av autorisert elektriker.

6.8 Varmtvannsbereder

Oppsummering **TG-1**

Det er sentralt varmtvannsanlegg i bygget.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er radiator i stue.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har radiator i stue som del av oppvarmingen.

Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent**

Hvem har utført arbeidet?	**I regi av borettslaget**

Oppsummering **TG-1**

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Hjemmelshaver informerer om at det ble utført service på ventilasjonsanlegget i 2025, i regi av borettslaget.

6.11 Våtrom: Bad



Beskrivelse

Badet har flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Det er utstyrt med dusj, innredning med nedfelt servant, opplegg til vaskemaskin og vegghengt toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon. Det er sluk av plast.

Overflater

Type vegg	**Våtromsplater**
Type gulv	**Flis**

Med varmekabler

Oppsummering overflater **TG-1**

Våtrommet har flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på vegg. Overflatene fremstår i tilfredsstillende stand, men det er registrert hulrom under flis flere. Jevnlig observasjon anbefales.

Det er vindu som er plassert i våtsone, men det er ikke registrert svelling, skader eller lignende.

Fallforhold

Oppsummering fallforhold **TG-1**

På befaringsdagen var det ikke membranoppkant ved terskel. Dette har hjemmelshaver utbedret og dokumentert i form av bilder. Resterende fall på badet ble vurdert som tilstrekkelig.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Annet**

Det er smøremembran som tettesjikt

Type sluk	**Plast**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Baderommet har sluk av plast og smøremembran som tettesjikt.

Vanntette sjikt på gulv i våtrommet er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Opplegg for vaskemaskin

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med tilluftsløsning under dør.

Oppsummering ventilasjon TG-1

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking med bakgrunn av at bruksvannutsatt område er plassert mot fellesareal og yttervegg.

Tilstanden i tilliggende konstruksjoner er dermed ikke undersøkt og lar seg ikke vurdere ved befaringen. Konsekvensen er at tilstanden er usikker, og det kan foreligge skjulte feil som fukt eller skade uten at dette er avdekket.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-IU

Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner, da bruksvannsutsatte områder grenser mot fellesareal og yttervegg, og hulltaking derfor ikke lar seg gjennomføre på en praktisk forsvarlig måte. Det er utført fuktsøk med egnet fuktindikator på tilgjengelige overflater, uten registrering av unormale fuktindikasjoner. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt, og eventuelle skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er fremlagt

Signafides
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Prestestien 26, 5118 ULSET **29 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prestestien 26	Prestestien 26	

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?

2021

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.
Simen O. Kallekleiv Fra 2022-2026
Leah K. K. Bøe har bodd her siden mai 2025, 50/50.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Kallekleiv, Simen Overøie

Selger

Bøe, Leah Katharina Knudsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Membran er utført med riktig mengde fibertape TACE (22-10-24) Badet er i henhold til beskrivelsen TACE (22-10-24) Inndelingen er riktig med like kutt. Eller tilpasset dekor TACE (22-10-24) Tilstrekkelig fall. Minimum 2.5cm høydeforskjell mellom sluk og dør TACE (22-10-24) Silikon i alle hjørner TACE (22-10-24) Badet er fuget og rengjort

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SYV FJELL MUR OG FLIS AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet ut isolasjon, teipet evt hull på vindtetting, fuktsperre, og gips på yttervegger.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Simen Overøie Kallekleiv, tømrer

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fullstendig utskiftning av elektrisk innvendig.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GK

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Fullstendig utskiftning av eksisterende vann-og avløp innvendig.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tertnes Vann&Bad AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny varmepumpe, vannbasert. Regi borettslaget.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Regi borettslaget

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Kjøkkenviften går ut mot gangveien. Dette er ikke lov etter reglene i borettslaget.

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 74965135

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Leah Katharina Knudsen Bøe	2026-10-29	Simen Overøie Kallekleiv	2026-10-29

Identification

bankID Leah Katharina Knudsen Bøe

Identification

bankID Simen Overøie Kallekleiv

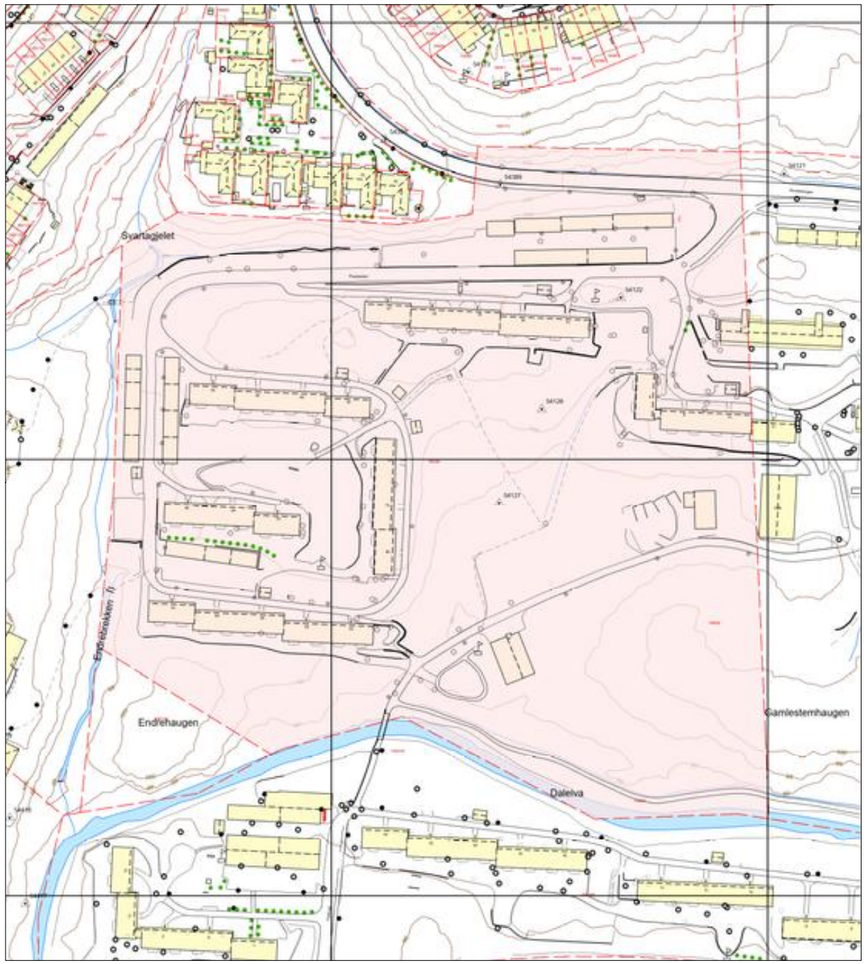
Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/29/0/0
Dato: 22.10.2026 Adresse: Prestestien 26, 5118 ULSET m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Prestestien 26, 5118 ULSET. Gnr. 188, bnr. 29, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260112
Megler: Stian Sjøstrand Hansen, mobil: 90260744, e-post: ssh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater

proaktiv.no



Stian Sjøstrand Hansen
Eiendomsmegler / Partner / Salgsleder
902 60 744
ssh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no