

# PROAKTIV

Lys og gjennomgående  
2R med moderne  
kvaliteter, en-suite bad, vedovn og  
solrik felles takterrasse



VESTRE HOLBERGSALLMENNINGEN 21





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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

# NORDNES / NØSTET

Drømmer du om en bygårdsleilighet på byens beste halvøy?  
Lys og gjennomgående 2-roms leilighet med moderne kvaliteter,  
en-suite bad, vedovn og stor, solrik felles takterrasse  
med utsikt over byens tak.



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Vestre Holbergsallmenningen 21,  
5011 BERGEN

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 165, bnr. 734, snr. 1 i  
Sameiet Vestre Holbergsallmenning 21

**Prisantydning:** 4.450.000,-

**Omkostninger:** 125.500,-

**Totalpris:** 4.575.500,-

**Kommunale avgifter:** 8.794,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1900

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 52 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 52 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Gateparkering etter  
områdets bestemmelser.

**Tomt:** 110 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 1.400,-

**Felleskostnader inkl.:** Felles  
byggforsikring og strøm fellesareal.

**Energimerke:** Rød G.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	22	50
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
52	58	60	89
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklærings- skjema
98	105	107	114
Energiattest	Tegninger fra 1996	Basis- og vegstatuskart	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Jeg fikk Andrea anbefalt av en venninne og er så glad jeg valgte henne som megler da jeg skulle selge leiligheten min.»

«Hele prosessen fra start til slutt gikk knirkefritt, og Andrea var svært hjelpelig med både stort og smått. Kunne ikke vært mer fornøyd!»

Cecilie Bjørnevik

«Andrea var utrolig serviceinnstilt og profesjonell gjennom hele salgsprosessen.»

«Hun avklarte spørsmål raskt og var alltid tilgjengelig på telefon hvis det var noe vi lurte på. Hun gav oss svært gode retningslinjer rundt hvilke grep vi burde gjøre for å oppnå høyere pris for vår bolig. Hun er utrolig flink i budprosessen. Takker Andrea for at vi hadde en smidig salgsprosess og fikk oppnådde en pris over våre forventninger!»

Kristine B Ingebrigtsen

«Jeg er meget godt fornøyd.»

«Jeg er spesielt imponert over hvordan megler håndterte/initierte budrunden.»

Håvard Holder

«Alt i alt ein veldig god opplevelse med ein dyktig megler som var til stor hjelp under heile salgsprosessen.»

«Det at vi oppnådde summen vi hadde satt oss som mål ved salg gjorde heilhetsopplevelsen upåklagelig.»

Ruben Solheim Inderøy

«Proaktiv ved megler Andrea Birkeland har vore veldig proff heile vegen.»

«Her har det vore tillit, heining, raske tilbakemeldinger, oversikt og medmenneskelige sider heile vegen.»

Margarita Stuland

«Andrea vær særdeles serviceinnstilt, og hennes dyktige megler-egenskaper kom virkelig frem i budrunden!»

«Veldig fornøyd med oppnådd pris og hvor raskt hun klarte å få boligen min ut på markedet og solgt!! I tillegg var hun til stor hjelp ved mitt eget boligkjøp - der jeg i ett brennnett Oslo-marked endte opp med kjøp hele 400 000 under prisantydning!»

Ingvild Dalehaug

«Vi var veldig fornøyde med Andrea som vår eiendomsmegler i forbindelse med salg.»

«Hun la ned en kjempeinnsats og var alltid blid, tilgjengelig og hjelpelig. Hun var også flink til å komme med god veiledning gjennom hele prosessen. Vi hadde ikke noe problem med å gi Andrea fritt spillerom til å gjøre det hun til enhver tid syntes var best, noe som viste seg å være en god beslutning da vi til slutt fikk solgt leiligheten til en pris vi var veldig fornøyd med.»

Anne C. Bockelie

«Fra først til sist har det vært en fornøyelse å samarbeide med ProAktiv v/Andrea Birkeland.»

«Alltid punktlig, vennlig og hele tiden veldig god oppfølging. Resultatet av salget var også svært positivt.»

Hilde Traavik

«Fra Andrea kom på første befarings var vi ikke i tvil om at hun og Pro Aktiv var det riktige meglervalget.»

Stine Sanvik Eilertsen

”

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

Partner / Eiendomsmegler MNEF:  
**Andrea Birkeland**



**Andrea Birkeland**  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 91 65 60 21  
**E-post:** ab@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Andrea Birkeland har en bachelorgrad i eiendomsmegling fra Handelshøyskolen BI Bergen. Med et brennende engasjement og en enorm stå på-vilje sikrer hun et optimalt salg gjennom en trygg og effektiv prosess. Du merker planen og forskjellen allerede første gangen du møter henne. Tid er ikke en mangelvare. Hun forteller hva hun skal gjøre. Hun gjør det hun har sagt hun skal gjøre. Hun er proaktiv hele veien. En investering i våre tjenester er en verdiskapning for kunden, ikke en verdikapring for megleren. For henne er det å megle din bolig mer enn et håndverk eller en vanlig jobb. Det er en livsstil. Hun satser ikke på flaks og tilfeldigheter. Gjør du?

Lys og gjennomgående 2-roms leilighet med moderne kvaliteter, en-suite bad, vedovn og stor, solrik felles takterrasse med utsikt over byens tak.

I Vestre Holbergsallmenningen 21, på favoriserte Nordnes, ligger denne nydelige leiligheten så riktig plassert. Tilbaketrukket, men med byen tett på. Her går du i smale gater mellom trehus og bygårder som står tett i tett, i et område som har funnet sin form gjennom generasjoner. Tempoet er litt roligere her ute på halvøya. Veien er kort til Nordnesparken, sjøbadet og Verftet. Underveis passerer du små steder du får et forhold til – kafeer du kommer tilbake til og butikker du stikker innom. Du har kort vei til UiB på Høyden, og gode forbindelser videre til resten av byens studiesteder. Når du kommer hjem, merker du det med én gang. Det er noe ved helheten som oppleves både gjennomført og vakkert, og

planløsningen sitter godt. Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning som strekker seg gjennom leiligheten, med vinduer i begge endersom gir et gjennomgående lys. Kjøkkenet fra 2021 har utgang til rolig bakgård via terrassedør, og stuen ligger i front med store vindusflater og vedovn som gir varme på kjølige dager. Soverommet ligger rolig og tilbaketrukket, med et moderne bad i direkte tilknytning. I tillegg har du tilgang til en solrik, felles takterrasse med utsikt over byens tak. Her vil du elske å bo.

Partner / Eiendomsmegler MNEF  
**Andrea Birkeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Småstrandgaten

### Beliggenhet

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

### Proaktiv Småstrandgaten

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

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



# NORDNES / NØSTET

**Kommune:** Bergen / **Område:** Nordnes / Nøstet

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

I Vestre Holbergsallmenningen 21 merker du det med én gang – tempoet er litt roligere, avstanden til resten av byen føles større enn den faktisk er, og rommet rundt deg er mer åpent enn det man forventer midt i sentrum.

Her bor du i en del av byen som oppleves litt tilbaketrukket, uten at du gir slipp på nærheten til det som skjer. Gaten har en annen ro over seg, med mindre gjennomgangstrafikk og et mer avslappet gatebilde enn det man ofte finner i de omkringliggende områdene.

Nordnes og Nøstet hører til blant de eldste delene av Bergen. Smale brosteinsgater, smau og tett trehusbebyggelse som har funnet sin form gjennom generasjoner. Husene ligger tett, nesten hvilende mot hverandre, og skaper et miljø som føles både levende og rolig på samme tid. Samtidig er nærheten til



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Klosteret Linje 11, 86	3 min 🚶 0.2 km
🚏 Byparken Linje 1, 2	11 min 🚶 0.9 km
🚏 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 🚶 1.4 km
✈️ Bergen Flesland	20 min 🚗

## DAGLIGVARE

Bunnpris Nøstet Post i butikk	2 min 🚶 0.2 km
Kiwi Nøstet	5 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Sundt	9 min 🚶
🏪 Vitusapotek Krinkelkroken	9 min 🚶

## SPORT

🏊 Galgenbakken-verftet Ballspill	5 min 🚶 0.3 km
🏊 Holdberggården/Ytre markevei Ballspill	5 min 🚶 0.3 km
🏊 MOVA Nøstet	3 min 🚶
🏊 MOVA Nordnes	6 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

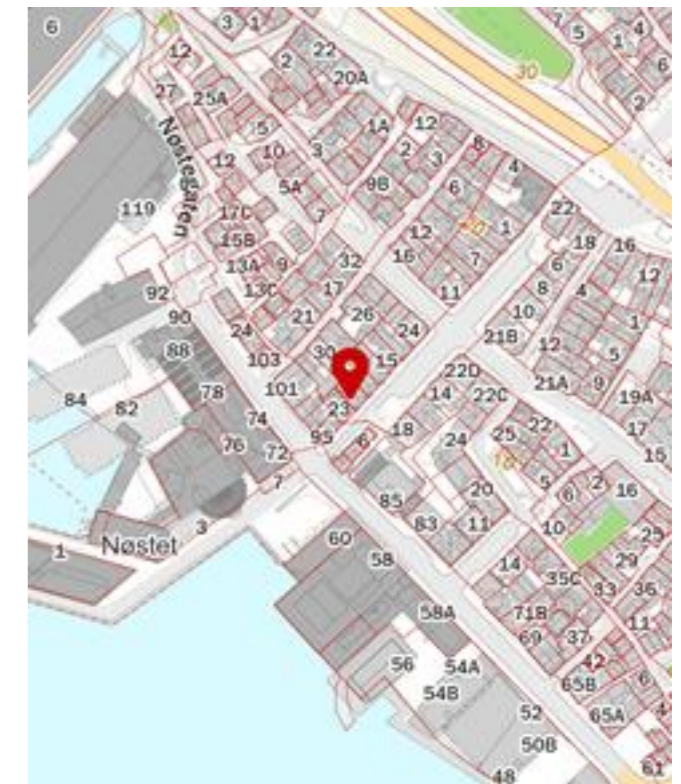
🚗 Holbergsallmenningen	3 min 🚶
🚗 KlosterGarasjen	4 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



sjøen alltid til stede – i luften, i lyset og i synet av båtene som glir forbi ute på fjorden.

Fra boligen er veien kort inn til sentrum. Turen går gjennom gater med særpreg før byen åpner seg med sitt utvalg av butikker, serveringssteder og kulturtilbud.

Ved Klosteret finner du noen av byens mest anerkjente restauranter – og det lille Franske bakeriet som mange etter

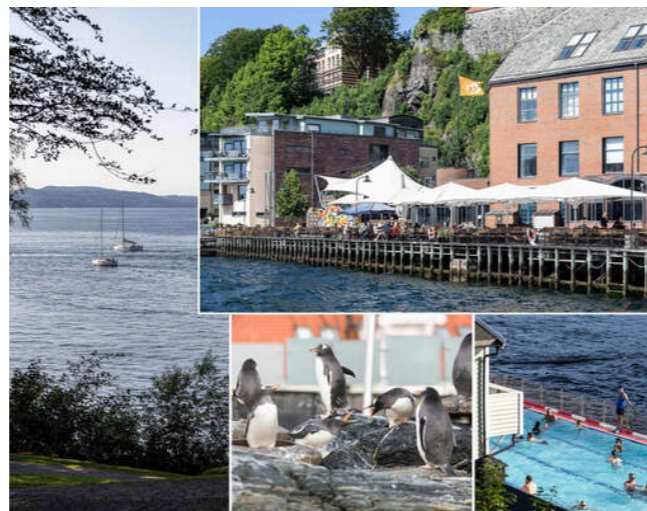
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

hvert har fått et forhold til. Her hentes ferske croissanter og sprø baguetter over disk – et lite stykke Frankrike midt på Klosteret.

I enden av gaten ligger USF Verftet, et naturlig samlingspunkt gjennom hele året. Her arrangeres konserter, utstillinger og ulike kulturtilbud, og på sommeren fylles bryggekanalen med liv. Fra leiligheten er det bare en kort rusletur ned hit – et sted å sette seg med ferske reker, se på båtlivet og la solen varme mens den glitrer i sjøen. Et sted man gjerne blir værende litt lenger enn planlagt.

Om vil du ta et glass vin, går du ned til Flemming. Svensk-dansken som en gang drev lampebutikk, men som aldri egentlig ville selge lampene – og derfor åpnet Lampemannen Bar i stedet. Et lite sted med personlighet, som har blitt en naturlig del av nabolaget.

Videre utover halvøya åpner Nordnes seg mot sjøen. Nordnesparken ligger ytterst, med store grøntarealer og utsikt over innseilingen til Bergen. Her er det god plass til både rolige turer, lange sommerkvelder og små pauser i hverdagen. Like ved finner du Nordnes Sjøbad, med oppvarmet saltvannsbasseng på 28 grader, badstue og



mulighet for et friskt sjøbad. Et sted som brukes året rundt – enten det er en rolig sommerdag eller en kald vintermorgen hvor kontrasten mellom sjø og varme gjør opplevelsen ekstra god.

Apotekerhagen og Klosterhaugen gir også fine, små pusterom i hverdagen – steder du kan trekke deg litt tilbake, sette deg ned og la tiden gå litt saktere.

Beliggenheten er også praktisk, med kort vei til dagligvarebutikker, kollektivtransport og utdanningsinstitusjoner som UiB og BI.

Nøstet er samtidig i utvikling, med nye boliger og oppgraderinger som tilfører området noe nytt, samtidig som det opprinnelige preget blir ivaretatt.

Her bor du sentralt, men med en ro som ikke er selvsagt i sentrum. Et sted hvor det er lett å trekke seg litt tilbake – samtidig som byen alltid ligger rett utenfor døren.

## SKOLER

Nordnes skole (1-7 kl.) 248 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	19 min 1.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	10 min 3.4 km
Danielsen Intensivgymnas	15 min
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km

## BARNEHAGER

Klosteret barnehage (0-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Nykirken barnehage (0-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Kalmargaten barnehage (3-5 år) 13 barn	6 min 0.5 km



### Adkomst

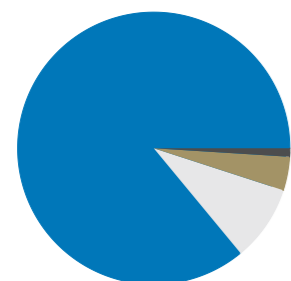
Fra Torgallmenningen går du i retning Markeveien. Følg Markeveien oppover – gaten som tar deg videre opp mot Klosteret.

Underveis passerer du Christian Michelsens gate, Sprell, Eplehuset og Baker Brun på venstre side, før Markeveien naturlig går over i Klostergaten. Fortsett videre opp til Klosteret, hvor omgivelsene endrer karakter og tempoet roer seg. Ta deretter til venstre ned Vestre Holbergsallmenningen. Nummer 21 ligger på høyre side av gaten.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visning.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

## BOLIGMASSE



9% enebolig  
4% rekkehus  
86% blokk  
1% annet

# Livet i Vestre Holbergsallmenningen 21

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Hedda & Sebastian

## Når kjøpte dere boligen?

April 2021

## Hva var avgjørende for at dere valgte å kjøpe her?

Den gode atmosfæren i leiligheten, kombinert med moderne og funksjonelle kvaliteter, var avgjørende for oss. I tillegg falt vi for den fantastiske beliggenheten i et koselig og sentralt område – vi fikk rett og slett en veldig god følelse med en gang.

## Hva har blitt gjort med boligen etter at dere kjøpte den?

Inngangsdøren er byttet.

## Hvorfor skal dere selge?

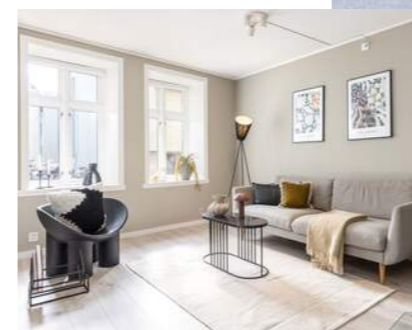
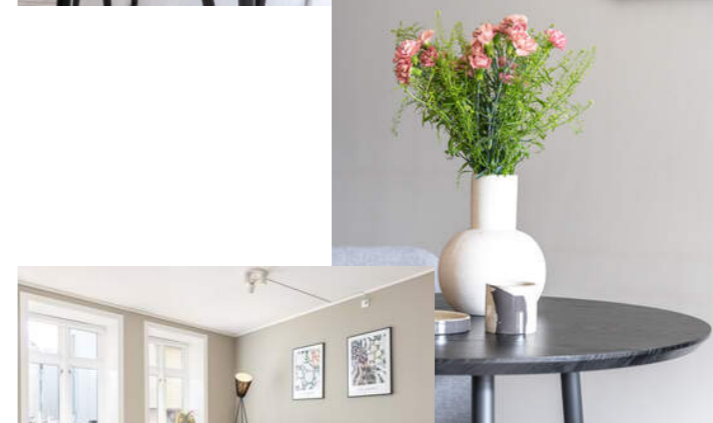
Vi skal flytte fra Bergen i forbindelse med endt utdanning. Dette har vært et fantastisk sted å bo, og vi kommer til å savne både leiligheten og byen.

## Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi har særlig satt pris på den gode beliggenheten, den fine takterrassen og det romslige kjøkkenet.

## Hva har dere likt best med området?

Området er rolig og tilbaketrukket, samtidig som det er svært sentralt med gangavstand til det meste. Nærheten til Nordnesparken gir flotte turmuligheter, og det er kort vei til sjøen for bading.



## Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vi er veldig glad i leiligheten og nabolaget gjennom hele året, da hver årstid har sine kvaliteter. Om vinteren setter vi særlig pris på peisen, som gjør det ekstra lunt og hyggelig inne. På våren blir området rundt Nordnesparken og Nøstet spesielt fint, med grønne omgivelser og blomstring som gir liv til nabolaget. Om sommeren har vi tilbrakt mye tid på takterrassen, med svært gode solforhold gjennom dagen og lange kvelder hvor vi har kunnet nyte solnedgangen og den flotte utsikten. I tillegg er det kort vei til sjøen, med gode bademuligheter både i Nordnesparken og ved Verftet. Høsten byr på fine turmuligheter i nabolaget, og det er ekstra hyggelig å trekke inn igjen til en varm og rolig atmosfære i leiligheten.

## Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Sjarmerende, innbydende og moderne

*Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private*

*eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.*

*Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene*

*ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.*

# VELKOMMEN TIL VESTRE HOLBERGSALLMENNINGEN

Vi starter utendørs – boligen har uteplass  
og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

## Tomtestørrelse

110 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utvendig

Taktekking: Taktekking med sutak, lekter og takstein.

Sannsynligvis papp eller folietekking under takterrasse.

Opplyst å være av eldre alder i følge tidl. salgsoppgaver. Taket ble vurdert fra bakkenivå/takterrasse, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

-Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år

-Betongtakstein: ca. 30–60 år.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse: Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. TG 2.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plast. Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold: Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): - Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år. Beskrivelse Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. TG 2.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påført med bindingsverk, lekter og platekledning. Deler av fasaden i bakkant av bygget er oppført som isolert trekonstruksjon (bindingsverk) med liggende, enkeltfasett trekledning. Veggkonstruksjonene er lukket og lar seg ikke kontrollere i sin helhet. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er utført destruktive inngrep om åpning av konstruksjoner, og det kan derfor ikke utelukke skjulte feil og mangler i konstruksjoner som ikke er synlig kun ved visuell inspeksjon. Vedlikehold: Pussete murvegger bør jevnlig kontrolleres for sprekker og skader. Puss og maling må vedlikeholdes for å hindre vanninntrengning, frostspreng og avskalling. Normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik. Merk: Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået. Forventet

levetid (iht. Byggforskserien 700.320): Puss: ca. 30–60 år. Maling: ca. 10–20 år. Vurdering av avvik: Manglende musesperre bak trekledning. Noen hull i murfasade etter div. innfestninger er eller lignende. TG 2.

Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjon med tresperrer. Merk: Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppspor. Regelmessig tilsyn anbefales. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke var tilkomst til hele takkonstruksjonen. Kun synlige deler ble inspisert. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte forhold som fukt, lekkasje eller begynnende råteskader i ikke-kontrollerte områder. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Skjolder/kondensmerker i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter. TG 2.

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarm. Vinduer fra 1992. Merk: Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik. Vedlikehold: Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Stedvis trege vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. TG 2.

Dører: Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Porttelefon. Dør fra 2023. Ytterdør til bakgård med 2-lags isolerglass i malte trekarm. Dør av nyere alder. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Vedlikehold: Dørene bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): Ytterdører i tre: ca. 20–40 år. Vurdering av avvik: Det ble registrert noen symptomer på fuktsvelling samt forhøyede verdier ved kontroll med fuktindikator i området ved ytterdør til bakgård, som kan indikere mangelfull tetting rundt dør. TG 2.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Felles takterrasse på 15,5 m<sup>2</sup> med utgang fra loft. Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter. Leiligheten har utgang fra kjøkken til felles hellelagt bakplass på ca 13 m<sup>2</sup>. Til informasjon: Ihht. avhendingslovens paragraf 2 13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Fra TEK 17 (paragraf 12-17): Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med

høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. TG 2.

Andre utvendige forhold: Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for fellesdeler. Det er ikke innhentet dokumentasjon i forbindelse med befaringen. Det anbefales at sameiet utarbeider vedlikeholdsplan dersom det ikke foreligger. Vurdering av avvik: Det er ukjent om det foreligger tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan for fellesdeler i sameiet. TG 2.

Innvendig

Overflater: Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Oppgraderinger:

- Gulv i leiligheten ble skiftet i 2021.

- Vegger i leiligheten ble sparklet og malt i 2021.

Forventet levetid: - Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10–30 år.

Merk: Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar. Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten. TG 1.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av trebjelkelag. Det er stubbegulv under deler av leiligheten, og støpt gulv på grunn under deler. Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom. Kontrollerte rom:

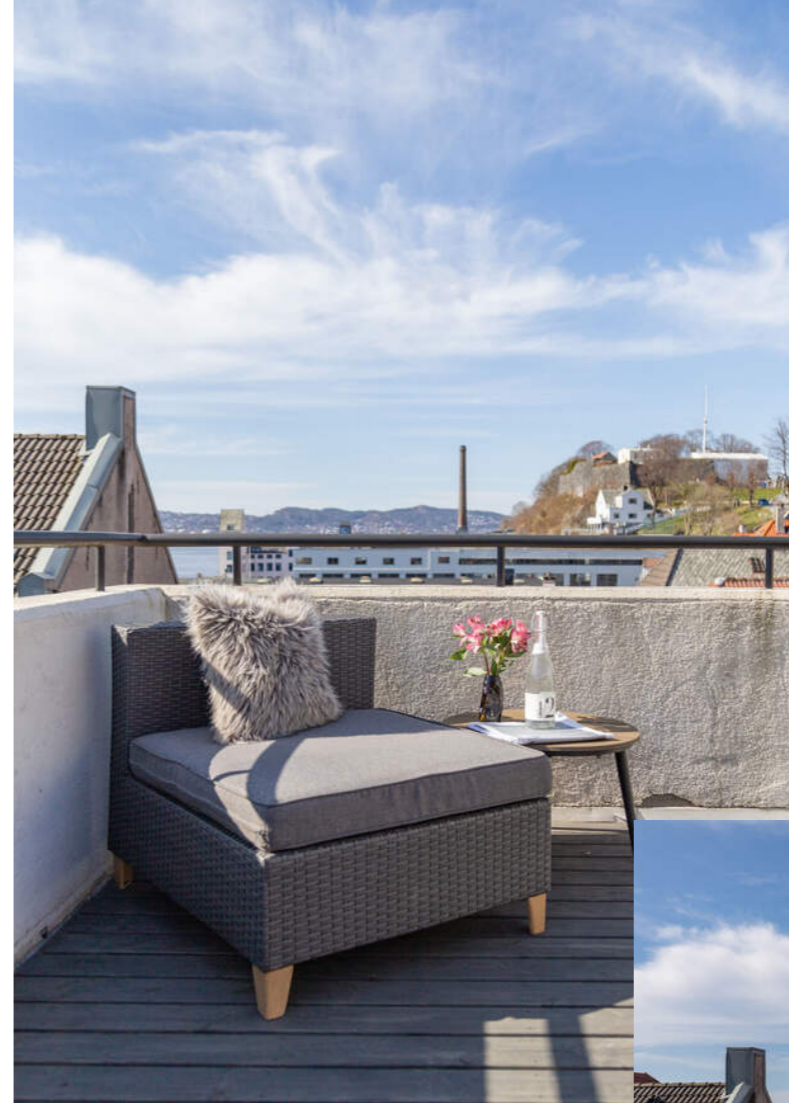
- Stue/kjøkken: 0–25 mm

- Soverom: 0–15 mm

Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting. Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik. Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn alder på konstruksjon, samt at det sannsynligvis mangler fuktsperre under gulvstøp, som gir økt risiko for fuktrelaterte skader. TG 2.

Piper og ildsted: Pipe: Teglstepspipe. Det ble montert nye foringsrør i pipen i 2018 i følge tidl. salgsoppgaver.

Ildsted: Vedovn i stue. Ukjent alder. Det ble registrert noe oppsprekking på ildfast stein inne i ovnen. Merk: Pipe over tak



### MED NYDELIG FELLES TAKTERRASSE

Sameiet har en stor felles takterrasse på 15,5 kvadratmeter med utgang fra loftet. Her har du helt nydelige sol- og utsiktsforhold. Dette er et perfekt sted å koble av på sommerens varme dager.



er vurdert under punktet takteking. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert). TG 2.

Innvendige dører: Hvite, formpressede innerdører. Skyvedør mellom stue og soverom. Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik. Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320): Formpressede innerdører: ca. 20-30 år. TG 1.

Våtrom - bad  
Generell: Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger (fliser i dusjsone) og malte flater i himling. Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, benkeplate i kompositt og toppmontert vask med ett greps blandebatteri, speil med belysning, gulvstående toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg. Badet ble modernisert i 2021. Det ble i den forbindelse lagt flis-på-flis med membran i våtsone, montert nye baderomsmøbler, speil og stikkontakter. En må være oppmerksom på at skjulte installasjoner sannsynligvis er av eldre alder med usikker restlevetid. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Overflater vegger og himling: Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. TG 1.

Overflater gulv: Det ble målt 7 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Generelt svakt fall til sluk. Noe bom i enkelte fliser. TG 2.

Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk av eldre alder. Det er etablert ny klemring på sluk. Smøremembran med ukjent utførelse. Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse. Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring. Ukjent utførelse/dokumentasjon. TG 2.

Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. TG 1.

Ventilasjon: Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør. TG 1.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking da dette ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjonens oppbygging. TG IU.

Kjøkken:  
Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri. Skettplater over benkeplate og belysning/stikk under overskap.  
Integrerte hvitevarer  
-Stekeovn  
- Mikrobølgeovn  
- Induksjonstopp  
- Oppvaskmaskin  
- Kjøleskap med frysedel  
Integrert ventilator. Kjøkkenet er utstyr med komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkeninnredning fra 2021 i følge tidl. salgsoppgaver. Oppgraderinger: Ny komfyrvakt i 2024. TG 1.

Avtrekk: Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk. Vurdering av avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). TG 2.

Tekniske installasjoner  
Vannledninger: Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i innvendig bod. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang. Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320): Kobberrør: 25-75 år. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. TG 2.

Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang. Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320): Avløp (plast): 25-100 år. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. TG 2.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad. Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som

boligen ikke vil innfri. Vedlikehold: Ventilert og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventilert fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk. Vurdering: Det er påvist andre avvik: Begrenset ventilert i leiligheten. TG 2.

Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 194 liter fra, plassert i innvendig bod. Bereder ble produsert i 1994. Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320): Varmtvannsbereder: ca. 15-25 år. Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. TG 2.

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

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

Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i fellesgang. Automatsikringer (jordfeilautomater) og skrusikringer. Automatisk strømmåler m/fjernavlesning. Felles brannvarslingsanlegg. Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 40A og skrusikringer/automatsikringer (uklar kursfortegnelse). Oppgraderinger: Det ble utført div. arbeider ifb. med oppgradering av kjøkken og bad i 2021. Det er ikke fremvist dokumentasjon på disse arbeidene. Belysning: Vanlig belysning. El. oppvarming: Elektrisk oppvarming. El. varmekabler i alle rom. Se innledning for øvrig oppvarming.

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Ja.

Spørsmål til eier:  
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent

Inntak og sikringsskap:  
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering. Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

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

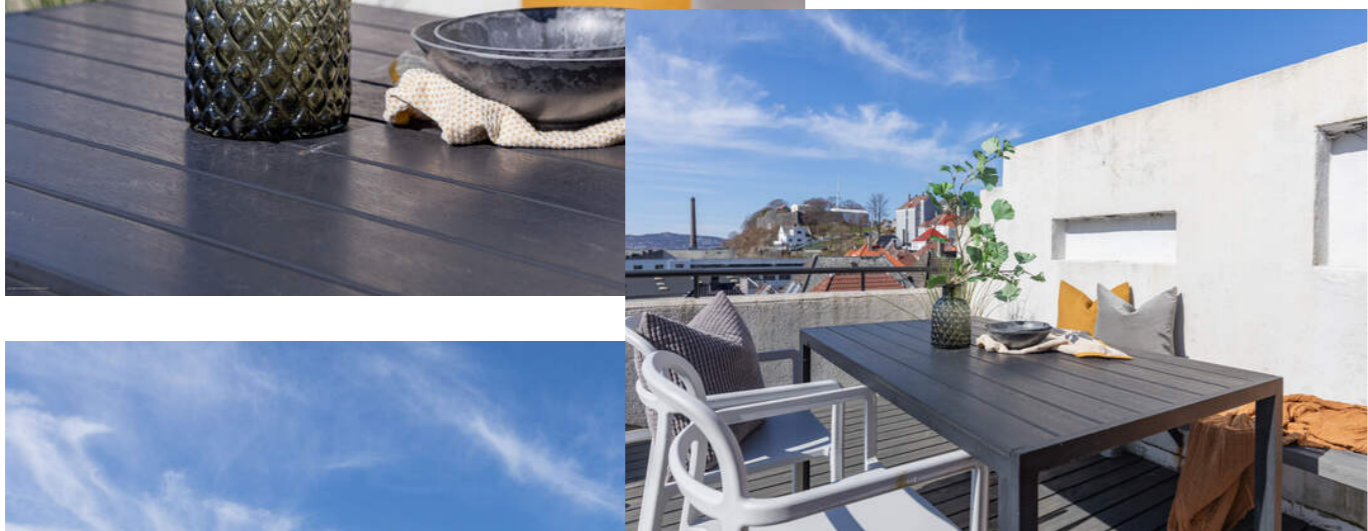
Fuksikring og drenering: Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. TG 2

Grunnmur og fundamenter: Vegger mot grunn i naturstein. Merk: Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, da den er skjult bak terreng og/eller innvendige konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte forhold, herunder riss, setningsskader, skjevheter og eventuell fukt- eller frostpåvirkning. Ved eldre byggemetoder må det generelt påregnes noe fuktvandring og risiko for lokale svakheter, særlig dersom drenering eller vannavrenning er utilstrekkelig. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Store deler av grunnmuren er skjult, vurdering er derfor i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Det må påregnes sprekker og og fuktvandring i eldre grunnmurer av denne typen. TG 2.



## SOMMERENS PARADIS

Tenk å nyte sommerdagene her – fra de første solstrålene treffer, gjennom lyset som fyller dagen, og helt til kvelden senker seg og solen går ned.



Terrengforhold: Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsver på befaringsdagen. TG 0.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type. Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

Helse, miljø og sikkerhet: Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak Det bør gjennomføres radonmålinger.

### Bygningssakkyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Fredag, 6. februar 2026)

# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Leiligheten har et internt bruksareal på 52 m<sup>2</sup>.  
Av innhold følger entré, stue med åpen kjøkkenløsning,  
soverom, bad og bod.  
Leiligheten disponerer en bod på felles loft.

Leiligheten har tilgang til bakgård via terrassedør på kjøkken.  
Leiligheten har tilgang til felles takterrasse.

## Areal

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 52 kvm  
Total BRA: 52 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  
bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke  
målbare.

## Standard

En lys og moderne leilighet på Nøstet - en perfekt utnyttelse  
av 52 kvadratmeter.

På vei hjem spaserer du gjennom byens historiske sus og  
sjarmerende brosteinsbelagte gater før du kommer frem til  
den idylliske gaten Vestre Holbergsallmenningen. Det er rolig  
og vakkert med et pent opparbeidet gatetun med steinbenker,  
sykkelparkering, flott beplantning og bygg med velholdte  
klassiske fasader. Leiligheten ligger fint til i byggets første  
etasje, vendt ut mot den koselige gaten. Dette er virkelig en

herlig leilighet.

Førsteintrykket er lyst og innbydende, og det gjelder  
gjennom hele boligen. Fra inngangspartiet, som deler felles  
gang med naboene, kommer du inn i en praktisk entré med  
god plass til oppbevaring av klær og sko. Det er dørtelefon  
med åpner til gatedør. Her er det godt å komme hjem.

Fra entréen går du videre inn i stue og kjøkken, som er åpne  
mot hverandre, men samtidig delvis avgrenset for å skape  
separate soner. Stuen er romslig og lett å møblere med ønsket  
sofa og spisegruppe. Du trekkes umiddelbart mot de store  
vindusflatene og den koselige utsikten mot gaten. Vinduene  
slipper inn rikelig med lys, og skaper en lys og luftig atmosfære.  
Overflatene er holdt i nøytrale, moderne farger, og gulvet er  
belagt med en lys og flott laminat. Ekstra kjekt er det med  
vedovnen i stuen for knitrende hygge og varme på kjølige  
høst- og vinterkvelder. Det er ellers varmekabler i gulvene på  
alle rom.

Kjøkkenet fra 2021 som er fra Ikea har sorte, matte fronter,  
praktisk kjøkkenøy og benkeplate i laminat. Det er utstyrt med  
nedfelt vask med ett-greps blandebatteri, induksjonstopp,  
ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og  
kjøleskap med frysedel. Komfyrvakt fra 2024 og  
lekkasjestopper er installert, og skvettplater over benkeplaten  
gjør det både praktisk og pent. Det er belysning og stikkontakt  
under overskap og det er rikelig med skap- og benkeplass.

Soverommet med en-suite bad er på 9,1 kvadratmeter og har  
plass til seng av ønsket størrelse og annet passende  
møblement. Overflatene er lyse, og gulvet er belagt med den



## LYST & INNBYDENDE

Fra inngangspartiet, som deles med naboene, trer du inn i en praktisk entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Dørtelefon med åpner gir en enkel hverdag – et godt sted å komme hjem til.



52, GJENNOMGÅENDE  
MODERNE  
KVADRATMETER.

samme, lyse og pene laminaten, som gir en enhetlig og stilfull følelse i rommet.

Badet på 6,3 kvadratmeter ble modernisert i 2021 og har mørke fliser på gulv og i dusjsonen og malte flater på vegger og himling. Det er innredet med baderoms møbel med slette fronter, benkeplate i kompositt, toppmontert vask med ett-greps blandebeholder og speil med belysning. Det er gulvstående toalett og dusj med innfellbare dører. Her finner du også elektrisk vifte på vegg og varmekabler i gulvet, som gir ekstra komfort. Innenfor badet har du tilkomst til en bod på 1,3 kvadratmeter. Her er det keramiske fliser på gulv og malte flater på vegger og himling. Her er leilighetens varmtvannstank plassert, og det er opplegg for vaskemaskin.

Fra kjøkkenet åpner balkongdøren seg opp til en felles hellelagt bakplass. En koselig plass å nyte lune sommerkvelder med god mat, noe godt i glasset og hyggelig sosialt samvær.

I tillegg har sameiet en stor felles takterrasse på 15,5 kvadratmeter med utgang fra loftet. Her har du helt nydelige sol- og utsiktsforhold. Dette er et perfekt sted å koble av på sommerens varme dager.

I loftsetasjen finner du også en bod med et gulvareal på ca. 7 kvadratmeter som leiligheten disponerer. Utrolig praktisk for alt du ikke trenger å ha fremme i hverdagen.

Alt i alt, en elegant og gjennomført leilighet med optimal planløsning, der moderne komfort møter ærverdig sjarm - en perle av en leilighet midt i et populært og attraktivt område. Velkommen til et særdeles hyggelig nabolag - her vil du elske å bo.

#### **Oppvarming**

- Vedovn i stuen.
- Elektriske varmekabler i alle rom.

#### **Info strømforbruk**

Selger opplyser at årlig strømforbruk har vært på rundt 14 000 kWh.

#### **Info energiklasse**

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

#### **Hvitevarer**

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.



## ALT DET HERLIGE LYSET

---

Blikket trekkes naturlig mot de store vindusflatene og utsynet mot gaten. Lyset strømmer inn og gir rommet en lett og luftig følelse.





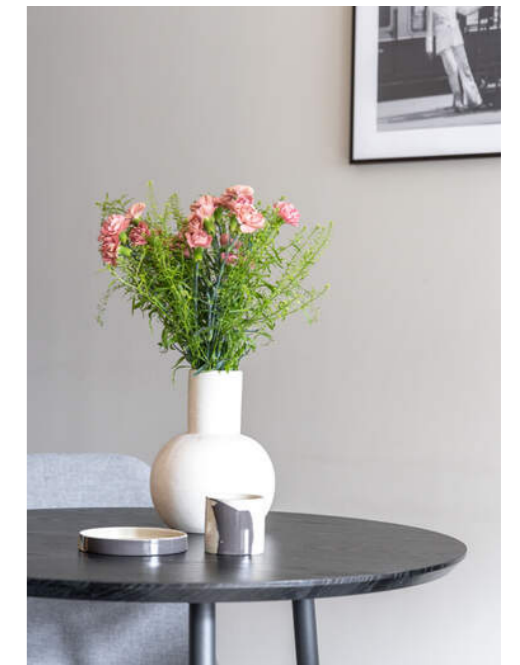
## STUEN ER NATURLIG PLASSERT I FRONT

Stue og kjøkken åpner seg mot hverandre, samtidig som en naturlig avgrensning skaper fine soner i rommet. Stuen oppleves romslig med en planløsning som faller lett på plass.



## LETT Å TRIVES

Vedovnen i stuen tilfører både varme og en lun stemning når dagene blir kjøligere. I tillegg er det varmekabler i gulvene, som gir jevn og behagelig komfort gjennom hele leiligheten.



TIDLØSE TONER OG  
GODE KVALITETER.







# ET STILRENT, GJENNFØRT KJØKKEN

Kjøkkenet fremstår stilrent og nøye gjennomført, med rene flater og en rolig fargepalett. Kjøkkenøyen binder rommet sammen og gir generøs arbeidsplass, samtidig som gode oppbevaringsløsninger gjør det enkelt å holde det ryddig og innbydende.



## TIDLØST, DELIKAT OG GJENNFØRT

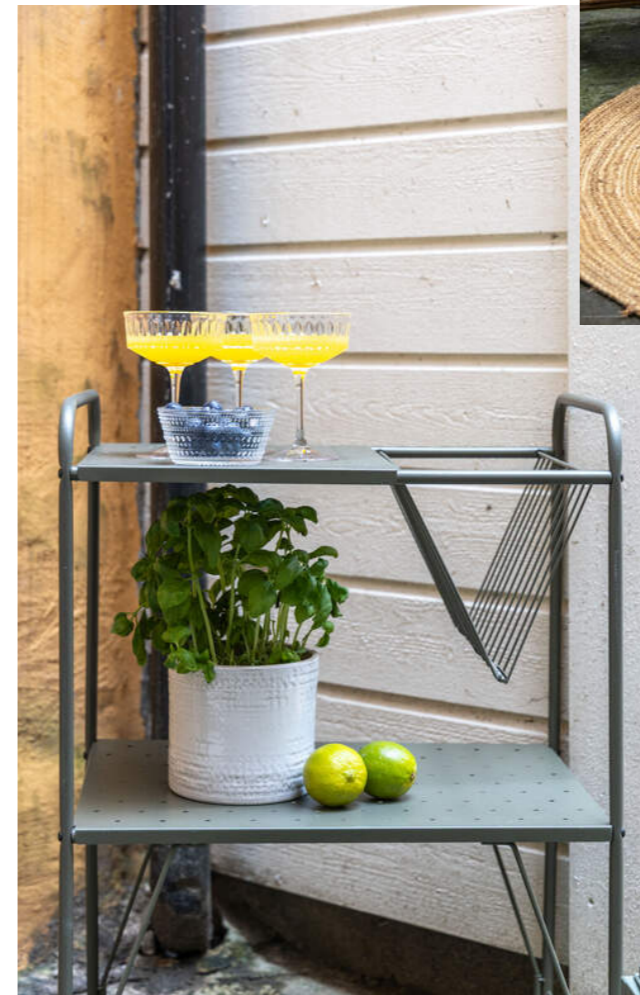
Det er utstyrt med nedfelt vask, induksjonstopp, ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Komfyrvakt fra 2024 og lekkasjestopper er installert.





# ROLIG BAKGÅRD

Bakgården ligger rolig og tilbaketrukket, med et rent, hellelagt uttrykk. Med enkle grep kan den formes til et lunt uterom - et sted å trekke ut når kveldene er lange og lyset blir værende litt ekstra.





# SOVEROM MED EN-SUITE BAD

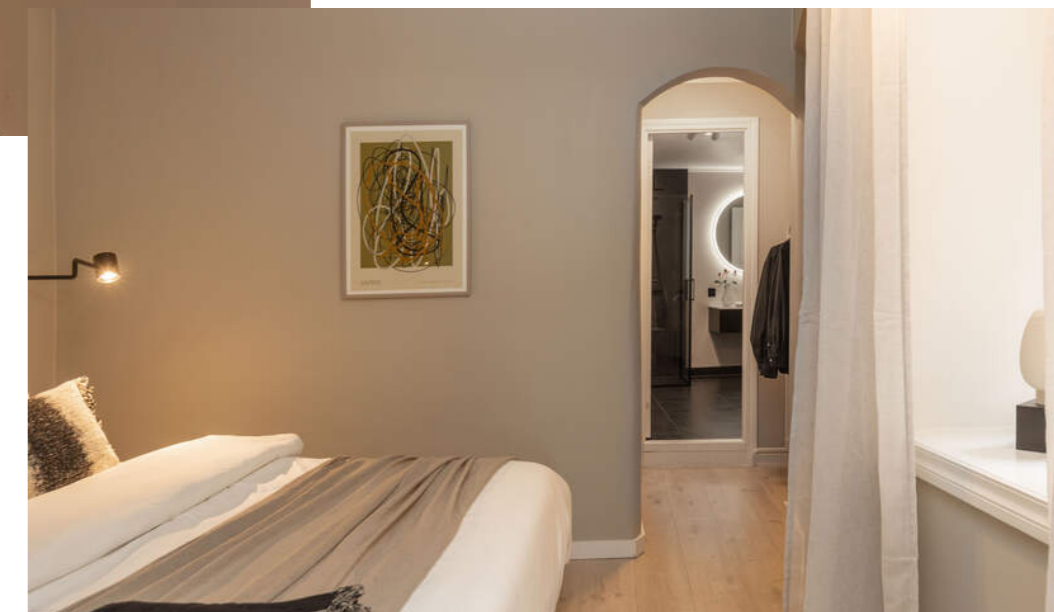
Soverommet har en rolig og avskjermet plassering, med lyse flater og en behagelig helhet. Et rom som inviterer til gode netter og rolige morgener.



Et lunt og innbydende soverom, der de lyse overflatene gir en lett og avslappet stemning.



DUSE, BEHAGELIGE  
FARGETONER



# DELIKAT BAD

Badet ble modernisert i 2021 og er innredet med baderomsmøbel med slette fronter, benkeplate i kompositt, toppmontert vask med blandebatteri og speil med belysning. Det er gulvstående toalett og dusj med innfellbare dører.



Et bad med en rolig tilstedeværelse, der de rene linjene og de nøye valgte materialene gir et tidløst uttrykk.



Fra badet er det tilkomst til en praktisk bod med opplegg for vaskemaskin – en løsning som holder det ryddig og funksjonelt.



GJENNOMFØRT STIL,  
DER FUNKSJON OG  
RENE LINJER SPILLER  
GODT SAMMEN.





# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNING

---

Avvik vil forekomme.



# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

Heine Alvaer Heggernes

### **Om sameiet**

Sameiet består av fire boenheter.

Eierene av hver enkelt seksjon betaler inn et fast beløp hver måned til en felles konto som går til dekning av felles byggforsikring, samt strøm fellesareal. Seksjon 1 betaler kr 1 400,- per mnd.

Videre er det normalt at kostnader forbundet med fellesareal og felles vedlikehold deles etter sameierbrøk.

### **Felleskostnader pr. mnd**

1.400,-

### **Felleskostnader inkluderer**

Felles byggforsikring og strøm fellesareal.

### **Andel fellesformue**

28.800,- per tirsdag, 14. april 2026

### **Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**

Det føres ikke regnskap i sameiet.

Styreleder opplyser at sameiet har kr 152 000,- per 14.04.2026 på felles konto.

Det er foreslått vask og maling av fasade mot bakgård. Styret har innhentet ett tilbud på arbeidene, som er estimert til ca. kr

90 000. Det er planlagt å innhente ytterligere konkurrerende tilbud, men dette arbeidet er per i dag ikke ferdigstilt. Tiltaket er ikke endelig besluttet.

Det opplyses for øvrig at vedlikeholdet anses som nødvendig. Bygget ble rehabilitert i 2016, og det må påregnes økte vedlikeholdskostnader fremover, da det tidligere ikke er avsatt tilstrekkelige midler til dette.

### **Forkjøpsrett**

Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

### **Styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

### **Dyrehold**

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

### **Forsikring**

Forsikringselskap If Skadeforsikring  
PolisenummerSP5479101

### **Formuesverdi primær**

933.851,- for 2024

### **Formuesverdi sekundær**

3.735.402,- for 2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i

avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### **Kommunale avgifter**

8.794,- for 2026

### **Eiendomsskatt**

4.409,- for 2026

### **Info eiendomsskatt**

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

### **Info formuesverdi**

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

### **Andre utgifter**

Antatte løpende kostnader for denne bolig per år kr 57 879,-.

Kostnadene er fordelt som følger:

Strøm: kr 15 000,- per år.

Kommunale avgifter m/eiendomsskatt: kr 13 203,- per år.

Fellesutgifter: kr 16 800,- per år.

Innbeforsikring: kr 300,- per år.

Internett: kr 12 576,- per år.

Beløpet er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

### **Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har per 14.04.2026 ingen fellesgjeld.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukertillatelse fra byggeår i Bergen kommune sine arkiver.

Det foreligger en attest datert 13.01.1940 som omhandler installering av 4. stk vannklosett.

Det foreligger ferdigattest datert 18.02.1997 som omhandler rehabilitering boligbygg.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukertillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er

utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Gjennomgang av byggesak:

Megler har innhentet komplett byggesaksmappe fra Bergen kommune. I det mottatte materialet foreligger det verken opprinnelige byggetegninger eller ferdigattest fra byggeår i kommunens arkiver. De eldste registrerte byggemeldingene er fra 1940 og gjelder installasjon av fire vannklosetter.

Det foreligger tegninger stemplet 23.10.1996 vedrørende rehabilitering av bygget. Planløsningen i disse tegningene samsvarer med dagens planløsning. Det foreligger også ferdigattest datert 18.02.1997 knyttet til denne byggesaken.

Videre fremkommer det en byggesak fra 1999 som gjelder tillatelse til innredning av loft til boligformål, heving av deler av taket samt etablering av felles takterrasse. Tillatelse ble gitt 11.06.1999, og det foreligger tegninger og kart datert januar 1999 i tilknytning til tiltaket. Megler kan ikke se at det foreligger ferdigattest for dette tiltaket i kommunens arkiver.

Reseksjonering:

I reseksjoneringstegningene fremkommer det fem kott på loftet. Sameiet består av fire seksjoner, og dagens eier disponerer ett av disse. Det er imidlertid ikke angitt i tegningene hvilken bod som tilhører den enkelte seksjon.

Kjøper må derfor påregne at fordelingen av bodene kan bli gjenstand for nærmere avklaring eller endring ved beslutning i sameiet.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/165/734/1:  
11.12.1885 - Dokumentnr: 900140 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om byggeforbud på del av eiendommen.  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:165 Bnr:734  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1989 - Dokumentnr: 213 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 75/368  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 004 SEKSJONER

08.10.1996 - Dokumentnr: 27337 - Resek/ending  
formål/brøk/tilleggsdel  
Endring av formål/brøk:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 50/260

## Kjerneinformasjon

01.01.2020 - Dokumentnr: 812915 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:165 Bnr:734 Snr:1

### Regulerings- og arealplaner

Planstatus og regulering  
Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan "Bergarhus. Del av gnr. 165, Nøstet – Verftet – Klosteret" (planID 7340000), vedtatt 28.06.1993. Planen har status endelig vedtatt og gjelder for hele eiendommen. Reguleringsformålet er boliger, og eiendommen ligger innenfor bevaringsområde.

Det er ikke registrert planendringer på eiendommen eller i umiddelbar nærhet.

Kommuneplan  
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel (KPA 2018, vedtatt 19.06.2019) og er avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone BY1).

Eiendommen ligger innenfor hensynssoner for kulturmiljø, herunder trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes og historisk sentrum, samt båndlegging etter lov om kulturminner. Det er videre registrert faresoner knyttet til brannsmitte og luftkvalitet (gul sone). Det gjelder også bestemmelsesområde (#4) med krav til byggegrense, utnyttelse, volum og funksjonskrav.

Kommunedelplan  
Eiendommen omfattes av kommunedelplan "Bergarhus. KDP Sentrum" (vedtatt 10.12.2001), hvor arealet er avsatt til boligområde.

Planer i nærheten av eiendommen  
Følgende planer er registrert i nærheten av eiendommen:  
PlanID 18740000 – "Bergarhus. KDP Bergen havn" (vedtatt)  
PlanID 71740000 – Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (planlegging igangsatt)  
PlanID 64310000 – "Bergarhus. Gnr 165 bnr 574 mfl., Nøstegaten" (vedtatt)  
PlanID 9020001 – "Bergarhus. Verftsgaten, forlengelse, mindre vesentlig endring" (vedtatt)  
PlanID 63850000 – "Bergarhus. Gnr 165 bnr 555 mfl., Dikkedokken" (avvist)  
PlanID 71480000 – "Bergarhus. Gnr 165 bnr 556 mfl., Kulturkvartalet Verftet" (planforslag)  
PlanID 60890000 – "Bergarhus. Gnr 165 bnr 838, kvartal Nøstegaten" (vedtatt)

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen  
Følgende tiltak er registrert i nærheten av eiendommen:  
Gnr. 165 bnr. 872 – Annen lagerbygning – bygning godkjent for riving/brenning (2024)  
Gnr. 165 bnr. 576 – Stort frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller mer – igangsettingstillatelse (2025)

Gnr. 165 bnr. 576 – Mediabygning – flere vedtak om riving/brenning (2024)  
Gnr. 165 bnr. 803 – Enebolig – påbygg og tilbygg – igangsettingstillatelse/rammetillatelse (2023)  
Gnr. 165 bnr. 576 – Annen skolebygning – igangsettingstillatelse (2025)  
Gnr. 165 bnr. 871 – Annen lagerbygning – bygning godkjent for riving/brenning (2024)  
Gnr. 165 bnr. 575 – Stort frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller mer – igangsettingstillatelse (2025)  
Gnr. 165 bnr. 871 – Stort frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller mer – igangsettingstillatelse (2025)  
Gnr. 165 bnr. 575 – Garasje/uthus/anneks – igangsettingstillatelse (2025)  
Gnr. 165 bnr. 575 – Kontorbygning – bygning godkjent for riving/brenning (2024)  
Gnr. 165 bnr. 730 – Boligbygg – ombygging – igangsettingstillatelse (2026)  
Gnr. 165 bnr. 735 – Boligbygg – tilbygg – rammetillatelse (2025)  
Gnr. 165 bnr. 574 – Stort frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller mer – igangsettingstillatelse (2025)  
Gnr. 165 bnr. 574 – Kontor- og administrasjonsbygning – bygning godkjent for riving/brenning (2024)  
Gnr. 165 bnr. 628 – Boligbygg – ombygging – rammetillatelse (2025)  
Gnr. 165 bnr. 745 – Boligbygg – ombygging – rammetillatelse (2025)  
Gnr. 165 bnr. 745 – Garasje/uthus/anneks – ombygging – rammetillatelse (2025)  
Gnr. 165 bnr. 727 – Boligbygg – tilbygg – igangsettingstillatelse (2024)  
Gnr. 165 bnr. 574 – Kontorbygning – ombygging – igangsettingstillatelse (2024)  
Gnr. 165 bnr. 744 – Boligbygg – tilbygg – igangsettingstillatelse (2023)  
Gnr. 165 bnr. 727 – Boligbygg – tilbygg – igangsettingstillatelse (2024)  
Gnr. 165 bnr. 722 – Boligbygg – ombygging – igangsettingstillatelse (2024)  
Gnr. 165 bnr. 619 – Enebolig – påbygg – rammetillatelse (2019)  
Gnr. 165 bnr. 646 – Boligbygg – påbygg – igangsettingstillatelse (2020)  
Gnr. 165 bnr. 634 – Boligbygg – underbygg – rammetillatelse (2019)

Andre opplysninger  
Eiendommen er berørt av konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg (Eviny Termo AS).

### Vei/Vann/Avløp

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

## Kjerneinformasjon

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
111 250,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
-----  
112 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
125 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
4 562 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
4 575 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))  
-----

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

### Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder

### 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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Tirsdag, 31. mars 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

### Omk. kjøper beskrivelse

4 450 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

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 eiendomsmeidler 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.

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

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

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

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

##### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse 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 nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud

legges inn trykt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

##### Boligselgerforsikring

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

##### 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

Sebastian Møller Anstem  
Hedda Zimmermann Helgesen

##### Tilbud på lånefinansiering

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

##### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 59.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 990,-, visninger kr 2 900,- , overtagelse kr 2 500,- og markedsføringspakke kr. 28 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8 720,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeidlingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeidlingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeidlingsforskriften. 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 kundetilskott 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 meidler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

##### Diverse

Selger opplyser at den ene hempen på vinduet på soverommet er vanskelig å lukke.

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

# Tilstandsrapport



Selveierleilighet (i mindre sameie)  
 Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN kommune  
 BERGEN  
 gnr. 165, bnr. 734, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m<sup>2</sup> BRA-i: 52 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.02.2026    Rapportdato: 14.04.2026    Oppdragsnr.: 20932-3134    Eiendomsverdi ref nr: TT1466  
 Foretak: Bang Takst AS    Takstingeniør: Patrick Bang



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

## Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang  
 Uavhengig Takstingeniør  
 post@bangtakst.no  
 979 16 572



Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 2 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 3 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 4 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Beskrivelse av eiendommen

### TAKSTOBJEKTET

2-roms selveierleilighet i byggets 1. etasje. SSB-nr: H0101.  
Tilhørende ekstern loftsbod.

### STANDARD

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

### REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Det forelår ikke nasjonale byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og byggets tekniske standard vil derfor i vesentlig grad avvike fra dagens krav. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

### EGENSKAPER

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

### BEGRENSNINGER

En må være oppmerksom på at leiligheten befinner seg i et mindre sameie med tanke på felles vedlikeholdsplikt. Rapporten tar i hovedsak for seg den aktuelle leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Øvrige bygningsdeler er enklere vurdert hvor det var tilkomst for dette. Konf. styret vedr. eventuelle planer om oppgradering/vedlikehold på felles bygningsmasse, samt for vedtekter i forhold til hva som inngår i den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

### BELIGGENHET

Eiendommen har kort gangavstand til Bergen sentrum. Området består av en blanding av eldre trehusbebyggelse og murgårder. Fra eiendommen er det kort vei til Klosteret, hvor man finner dagligvarebutikker og lokale kafétilbud som Klosteret Kaffebar. Bydelen har flere parker og rekreasjonsarealer, inkludert Nordnesparken og Nordnes Sjøbad. Kulturscenen USF Verftet ligger i nærområdet og tilbyr

faste arrangementer og servering. Det er gangavstand til utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Bergen (UiB), Juridisk fakultet m.m. Byparken, som er et knutepunkt for buss og Bybane til øvrige bydeler og studiesteder som NHH og Haukeland, nås på ca. 10 minutter til fots. For turmuligheter er det kort vei til byfjellene, med Fløyen som nærmeste startpunkt.

### TOMT

Felles eiet tomt på 110,2 m<sup>2</sup>. Tomten er dekket av eiendommens bygningsmasse, foruten felles hellelagt bakplass. Det er direkte utgang fra leiligheten til bakplassen, samt fra gate.

### ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

### VANN- OG AVLØP

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

### PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Klostergarasjen ligger i umiddelbar nærhet.

### BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:  
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.  
Vegger mot grunn i naturstein.

### Yttervegger:

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påført med bindingsverk, lekter og platekledning. Deler av fasaden i bakkant av bygget er oppført som isolert trekonstruksjon (bindingsverk) med liggende, enkeltfalsset trekledning.

### Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.  
Vinduer fra 1992.

### Dører:

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.  
Porttelefon. Ytterdør til bakgård med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.  
Ukjent alder på entrédør.  
Ytterdør til bakgård av nyere alder.

### Takkonstruksjon:

Saltak med valm mot sørøst.  
Takkonstruksjon med tresperer.  
Taktekking med sutak, lekter og takstein.

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 5 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Beskrivelse av eiendommen

Sannsynligvis papp eller folietekking under takterrasse.  
Opplyst å være eldre takteking i tidl. salgsoppgaver.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

### Trapperom:

Tretrapper med belegg i trinn.  
Yttergang ble pusset opp i 2019.  
Inngangsdør ble også skiftet i den forbindelse.

### Terrasse/rekkverk:

Felles takterrasse på 15,5 m<sup>2</sup> med utgang fra loft.  
Underliggende papp- eller folietekking.  
Rekkverk i betong.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

#### Entré (4,0 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Porttelefon.

#### Stue/kjøkken (29,3 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.  
Vedovn.  
Utgang til bakgård.

#### Soverom (9,1 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

#### Bad (6,3 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger (fliser i dusjsone) og malte flater i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Bod (1,3 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Varmtvannsbereeder.  
Opplegg for vaskemaskin.

### Merk:

Boden er ikke vurdert som et våtrom i denne rapporten da det mangler sluk. Det anbefales å montere lekkasjesensor i tilknytning til vaskemaskin for å unngå fuktskader ved evt. lekkasjer fra vaskemaskin, bereder eller røropplegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.  
Avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereeder på 194 liter.  
Sikringskap med automatsikringer.  
Felles brannvarslingsanlegg.

### OPPVARMING

Vedovn i stue.

El. varmekabler i alle rom.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Selveierleilighet (i mindre sameie)

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

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 6 av 28

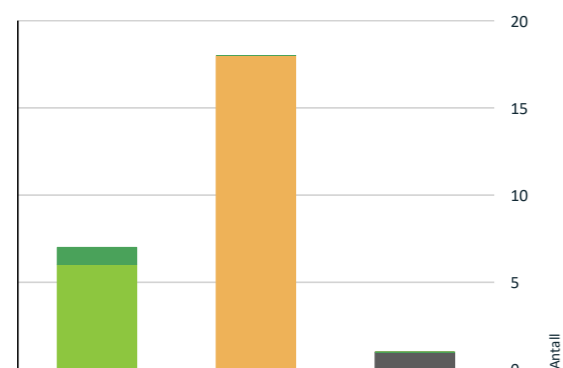
Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet (i mindre sameie)

#### ■ KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad (6,3 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### ! AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
  - Skostein over tak bærer preg av elde/slitasje.
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Manglende musesperre bak trekledning.
- Noen hull i murfasade etter div. innfestninger er eller lignende.

#### ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Skjolder/kondensmerker i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.

#### ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Stedvis trege vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

#### ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert noen symptomer på fuktsvelling samt forhøyede verdier ved kontroll med fuktindikator i området ved ytterdør til bakgård, som kan indikere mangelfull tetting rundt dør.

#### ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

#### ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er ukjent om det foreligger tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan for fellesdeler i sameiet.

#### ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 7 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Sammendrag av boligens tilstand

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn alder på konstruksjon, samt at det sannsynligvis mangler fuktspærre under gulvstøp, som gir økt risiko for fuktrelaterte skader.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Det er påvist andre avvik:

- Begrenset ventilering i leiligheten.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Store deler av grunnmuren er skjult, vurdering er derfor i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Det må påregnes sprekker og og fuktvandring i eldre grunnmurer av denne typen.

#### ! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken (29,3 m<sup>2</sup>) > Avtrekk** [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### ! **Våtrom > 1. etasje > Bad (6,3 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

- Generelt svakt fall til sluk.
- Noe bom i enkelte fliser.

#### ! **Våtrom > 1. etasje > Bad (6,3 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 8 av 28

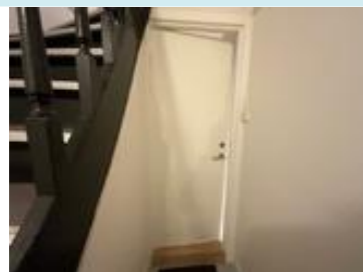
Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET (I MINDRE SAMEIE)



**Byggeår**  
1900

**Kommentar**  
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med sutak, lekter og takstein.

Sannsynligvis papp eller folietekking under takterrasse.

Opplyst å være av eldre alder i følge tidl. salgsoppgaver.

Taket ble vurdert fra bakkenivå/takterrasse, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

#### Vedlikehold:

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

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Skostein over tak bærer preg av elde/slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.
- Det bør foretas vedlikehold av pipe/skorstein over tak. Manglende vedlikehold medfører risiko for ytterligere slitasje og evt. skader på sikt.

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 9 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



#### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

#### Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påført med bindingsverk, lekter og platekledning. Deler av fasaden i bakkant av bygget er oppført som isolert trekonstruksjon (bindingsverk) med liggende, enkeltfasett trekledning.

Veggkonstruksjonene er lukket og lar seg ikke kontrollere i sin helhet. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er utført destruktive inngrep om åpning av konstruksjoner, og det kan derfor ikke utelukke skjulte feil og mangler i konstruksjoner som ikke er synlig kun ved visuell inspeksjon.

#### Vedlikehold:

Pussete murvegger bør jevnlig kontrolleres for sprekker og skader. Puss og maling må vedlikeholdes for å hindre vanninntrengning, frostspreng og avskalling. Normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

#### Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Puss: ca. 30–60 år
- Maling: ca. 10–20 år

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Manglende musesperre bak trekledning.
- Noen hull i murfasade etter div. innfestninger er eller lignende.

#### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 10 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det bør monteres musebånd. Manglende musebånd medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
- Hull i fasade bør pusses i.



### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

#### Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke var tilkomst til hele takkonstruksjonen. Kun synlige deler ble inspisert. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte forhold som fukt, lekkasje eller begynnende råteskader i ikke-kontrollerte områder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Skjolder/kondensmerker i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser eller lekkasjer. Ved behov bør det utføres nærmere undersøkelser og tiltak ved behov.



### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmmer.

Vinduer fra 1992.

#### Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 11 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

#### Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):  
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Stedvis trege vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og råteskader som forkorter vinduene levetid. Siden isolasjonsevnen reduseres over tid, bør vinduene vurderes å skiftes på sikt eller etter behov.

### TO 2 Dører

#### Beskrivelse

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.  
Porttelefon.  
Dør fra 2023.

Ytterdør til bakgård med 2-lags isolerglass i malte trekarmmer.  
Dør av nyere alder.

#### Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

#### Vedlikehold:

Dørene bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):  
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert noen symptomer på fuktsvelling samt forhøyede verdier ved kontroll med fuktindikator i området ved ytterdør til bakgård, som kan indikere mangelfull tetting rundt dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser. Kontroll med fuktindikator er en usikker metode da denne kan gi utslag på eksempelvis betong o.l. Det bør gjøres tiltak for å forbedre tetting rundt dør. Ved behov må gulv i området demonteres for nærmere undersøkelser og tiltak.

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 12 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Felles takterrasse på 15,5 m<sup>2</sup> med utgang fra loft.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter.

Leiligheten har utgang fra kjøkken til felles hellelagt bakplass på ca 13 m<sup>2</sup>.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

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

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

### TO 2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for fellesdeler. Det er ikke innhentet dokumentasjon i forbindelse med befaringen. Det anbefales at sameiet utarbeider vedlikeholdsplan dersom det ikke foreligger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ukjent om det foreligger tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan for fellesdeler i sameiet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 13 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

- Det bør utarbeides en tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget dersom dette ikke foreligger. Konf. sameiet vedr. planlagt vedlikehold/oppgraderinger som kan medføre økning i fellesutgifter.

### INNENDIG

#### TO 1 Overflater

##### Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Oppgraderinger:

- Gulv i leiligheten ble skiftet i 2021.

- Vegger i leiligheten ble sparklet og malt i 2021.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

#### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det er stubbegulv under deler av leiligheten, og støpt gulv på grunn under deler.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom.

Kontrollerte rom:

- Stue/kjøkken: 0-25 mm

- Soverom: 0-15 mm

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn alder på konstruksjon, samt at det sannsynligvis mangler fuktspærre under gulvstøp, som gir økt risiko for fuktrelaterte skader.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det vurderes ikke for å være økonomisk rasjonelt å etablere fuktspærre per i dag som et enkeltstående tiltak, men dette kan vurderes ved en fremtidig renovering av leiligheten.

### Pipe og ildsted

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 14 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Pipe:  
Teglsteinspipe.  
Det ble montert nye foringsrør i pipen i 2018 i følge tidl. salgsoppgaver.

Ildsted:  
Vedovn i stue.  
Ukjent alder.

Det ble registrert noe oppsprekking på ildfast stein inne i ovnen.

Merk:  
Pipe over tak er vurdert under punktet takteking. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Skyvedør mellom stue og soverom.

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):  
- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD (6,3 M<sup>2</sup>)

#### Generell

#### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger (fliser i dusjsone) og malte flater i himling.

Inneholder:  
Baderoms møbel med slette fronter, benkeplate i kompositt og toppmontert vask med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, gulvstående toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble modernisert i 2021.

Det ble i den forbindelse lagt flis-på-flis med membran i våtsone, montert nye baderoms møbler, speil og stikkontakter. En må være oppmerksom på at skjulte installasjoner sannsynligvis er av eldre alder med usikker restlevetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD (6,3 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

### 1. ETASJE > BAD (6,3 M<sup>2</sup>)

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 15 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt 7 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:  
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

#### Vurdering av avvik:

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

- Generelt svakt fall til sluk.
- Noe bom i enkelte fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.



### 1. ETASJE > BAD (6,3 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk av eldre alder. Det er etablert ny klemring på sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggtknisk forskrift av 1997 (TEK97).

#### Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Det anbefales å installere et dusjkabinett. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.
- Innhent dokumentasjon, hvis mulig.

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 16 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD (6,3 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

### 1. ETASJE > BAD (6,3 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

### 1. ETASJE > BAD (6,3 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dette ikke er fysisk mulig grunnet konstruksjonens oppbygging.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (29,3 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri. Skettplater over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Integrert ventilator.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

Kjøkkeninnredning fra 2021 i følge tidl. salgsoppgaver.

Oppgraderinger:

- Ny komfyrvakt i 2024.

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 17 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (29,3 M<sup>2</sup>)

#### TO 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

##### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

##### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.

Stoppekran er plassert i innvendig bod.

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

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Kobberrør: 25-75 år

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

#### TO 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

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

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 18 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):  
- Avløp (plast): 25-100 år

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

### TE 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

#### Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset ventilering i leiligheten.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det anbefales å forbedre ventilasjonsløsningen. Det bør etableres avtrekk via ventil i yttervegg fra kjøkkenet (se eget punkt).

### TE 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 194 liter fra, plassert i innvendig bod.

Bereider ble produsert i 1994.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Varmtvannsbereider: ca. 15–25 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 19 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

#### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i fellesgang.

Automatsikringer (jordfeilautomater) og skrusikringer.

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Felles brannvarslingsanlegg.

Sikringskapet inneholder hovedsikring på 40A og skrusikringer/automatsikringer (uklar kursfortegnelse).

### Oppgraderinger:

- Det ble utført div. arbeider ifb. med oppgradering av kjøkken og bad i 2021. Det er ikke fremvist dokumentasjon på disse arbeidene.

### BELYSNING

Vanlig belysning.

### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i alle rom.

Se innledning for øvrig oppvarming.

### Merk:

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**

### Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 20 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

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

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

### TO 2 Fuktsikring og drenering

##### Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

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

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.

### TO 2 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Vegger mot grunn i naturstein.

##### Merk:

Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, da den er skjult bak terreng og/eller innvendige konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte forhold, herunder riss, setningskader, skjevheter og eventuell fukt- eller frostpåvirkning. Ved eldre byggemetoder må det generelt påregnes noe fuktvandring og risiko for lokale svakheter, særlig dersom drenering eller vannavrenning er utilstrekkelig.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Store deler av grunnmuren er skjult, vurdering er derfor i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Det må påregnes sprekker og og fuktvandring i eldre grunnmurer av denne typen.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag utover normalt vedlikehold.

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 21 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### TO 0 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

##### Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 22 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

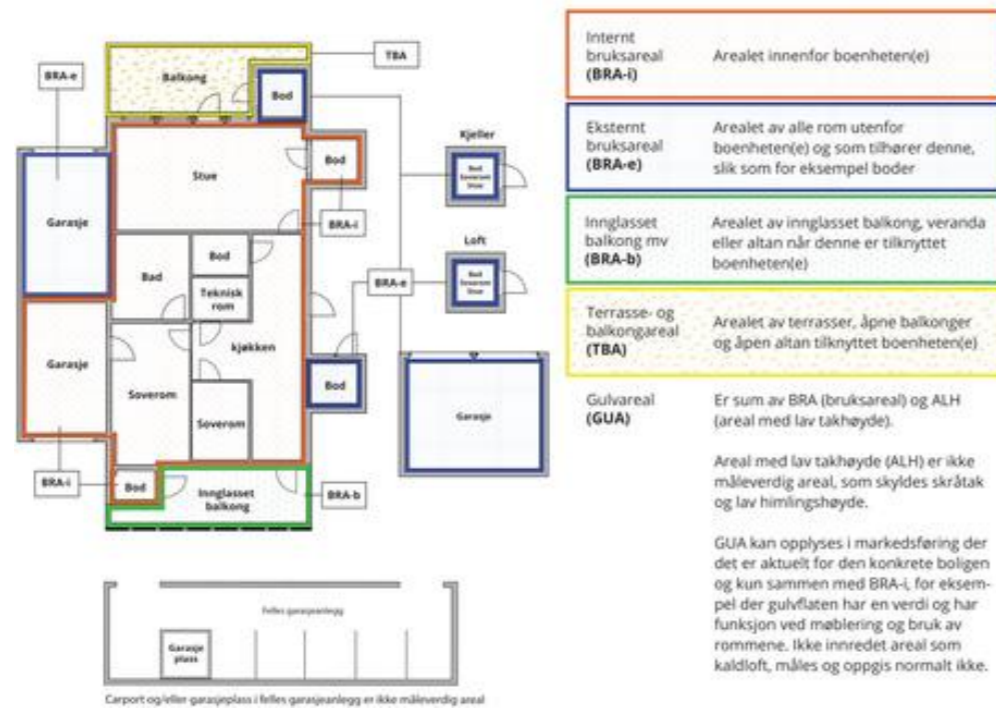
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 23 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Arealer

### Selveierleilighet (i mindre sameie)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	52			52	
Loft					
<b>SUM</b>	<b>52</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré (4,0 m <sup>2</sup> ), stue/kjøkken (29,3 m <sup>2</sup> ), soverom (9,1 m <sup>2</sup> ), bad (6,3 m <sup>2</sup> ), bod (1,3 m <sup>2</sup> )		
Loft		Ekstern bod (gulvflate på ca. 7,0 m <sup>2</sup> )	

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

### Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

### TAKHØYDER

Ca. 2,42 meter målt i stue/kjøkken.

### GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

### Lovlighet

### Byggetegninger

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 24 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til enkeltpunkter i rapporten vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet (i mindre sameie)	51	1

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Sebastian Møller	Kunde

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	734		1	110 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

#### Adresse

Vestre Holbergsallmenningen 21

#### Hjemmelshaver

Helgesen Hedda Zimmermann, Anstem Sebastian Møller

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Kilder og vedlegg

#### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.02.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	04.02.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	04.02.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	04.02.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	04.02.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	
2	14.04.2026	
3	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 27 av 28

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN  
Gnr 165 - Bnr 734  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20932-3134

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 28 av 28

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

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

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

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

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

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

Proaktiv Eiendomsmegling  
AS



## Egenerklæring

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN

07 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vestre Holbergsallmenningen 21	Vestre Holbergsallmenningen 21	

### 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?

April 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.

4 år. Utleid i korte perioder.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Anstem, Sebastian Møller

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Egenerklæringskjema



**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  
 2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Badet er oppgradert av tidligere eier. Det er opplyst at det er lagt flis på flis, og at membran er etablert i våtsone. Arbeidet er utført av murer. Nye baderoms møbler er montert av rørlegger.

2.2.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

2.2.2 Årstall  
 2021

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Oppgradert av tidligere eier. Nytt sluk i mars 2021.

2.3.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

2.3.2 Årstall  
 2020

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Montert speil og stikkontakter.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Bergen Elektro og Varme AS

2.3.6 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?

Side 2



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**  
 Det var noe inntrenging av fukt gjennom tak i 4. etasje i forbindelse med kraftig nedbør. Forholdet er utbedret.

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  
 2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Det er utført arbeid på tak i forbindelse med ovennevnte forhold. Ny takhette er montert.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Bergen Taktekker & Blikkenslagerservice AS

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  
 Det ble tidligere avdekket fukt i gulv i felles yttergang, og gulvet ble derfor skiftet. Arbeidet ble utført av Fiksbygg AS. Det ble samtidig utført fuktmålinger i leiligheten, uten indikasjon på forhøyede verdier.

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

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

Side 3



10.1.2 **Årstall**  
2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nye stikkontakter på bad og kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Bergen Elektro og Varme AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**Rør**

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, 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

**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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**  
Gammelt murbygg, noe skjevheter i gulv

Side 4



- 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 soknadspliktige 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 sjanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Bygging av Nøstet Sjøfront og Nøstebukten Brygge pågår, med ferdigstillelse i løpet av 2027.

- 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

Side 5

**Andre opplysninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 62188015

**Egenerklæringskjema**

Name Sebastian Møller Anstem Date 2026-04-07

Identification

 Sebastian Møller Anstem



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

Egenerklæringskjema

---

Signed by:

Sebastian Møller Anstem	07/04-2026 11:42:30	BankID OIDC High
-------------------------	------------------------	---------------------


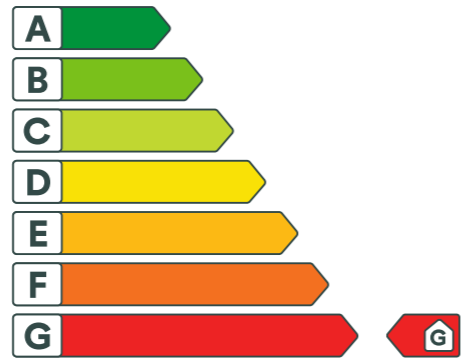


Energiattest





## Energiattest


		
Adresse <b>Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN</b>		
Dato for energimerking <b>14.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-280890</b>	
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>139290836</b>	
Gårdsnummer <b>165</b>	Bruksnummer <b>734</b>	
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>	

 **Energikarakteren**

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

 **Boliginformasjon**

Byggeår <b>1900</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>52,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>52,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

 **Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**428,60 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**410,98 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**22 735 kWh**

**Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN**
 **Detaljer**

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

##### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

##### Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

##### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

##### Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

##### Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

##### Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

##### Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

**Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 21: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 22: Tiltak utendørs**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 26: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>



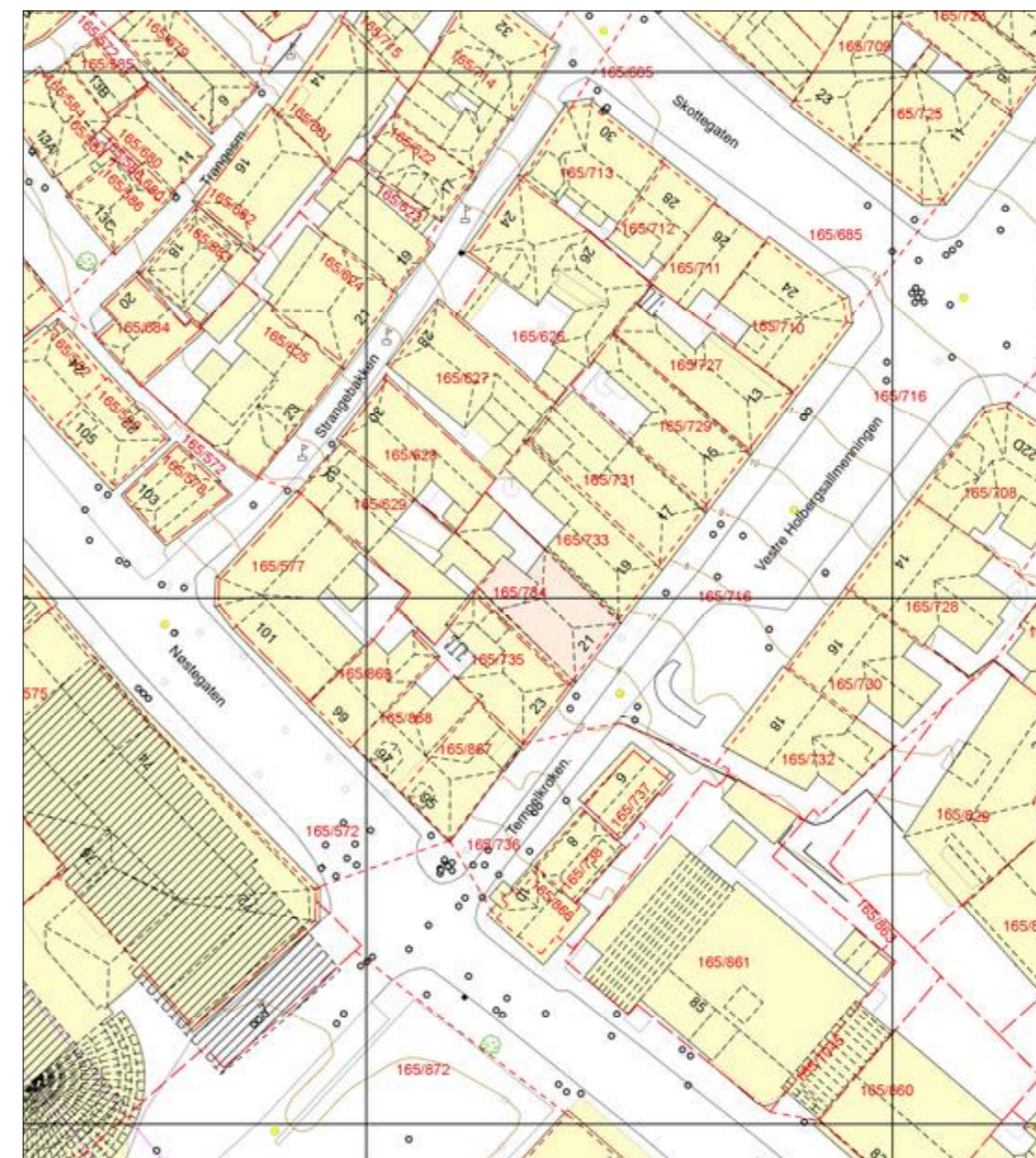


BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 31.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/734/0/1  
Adresse: Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belyningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	Innmålt Tre	Ledning kum	

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

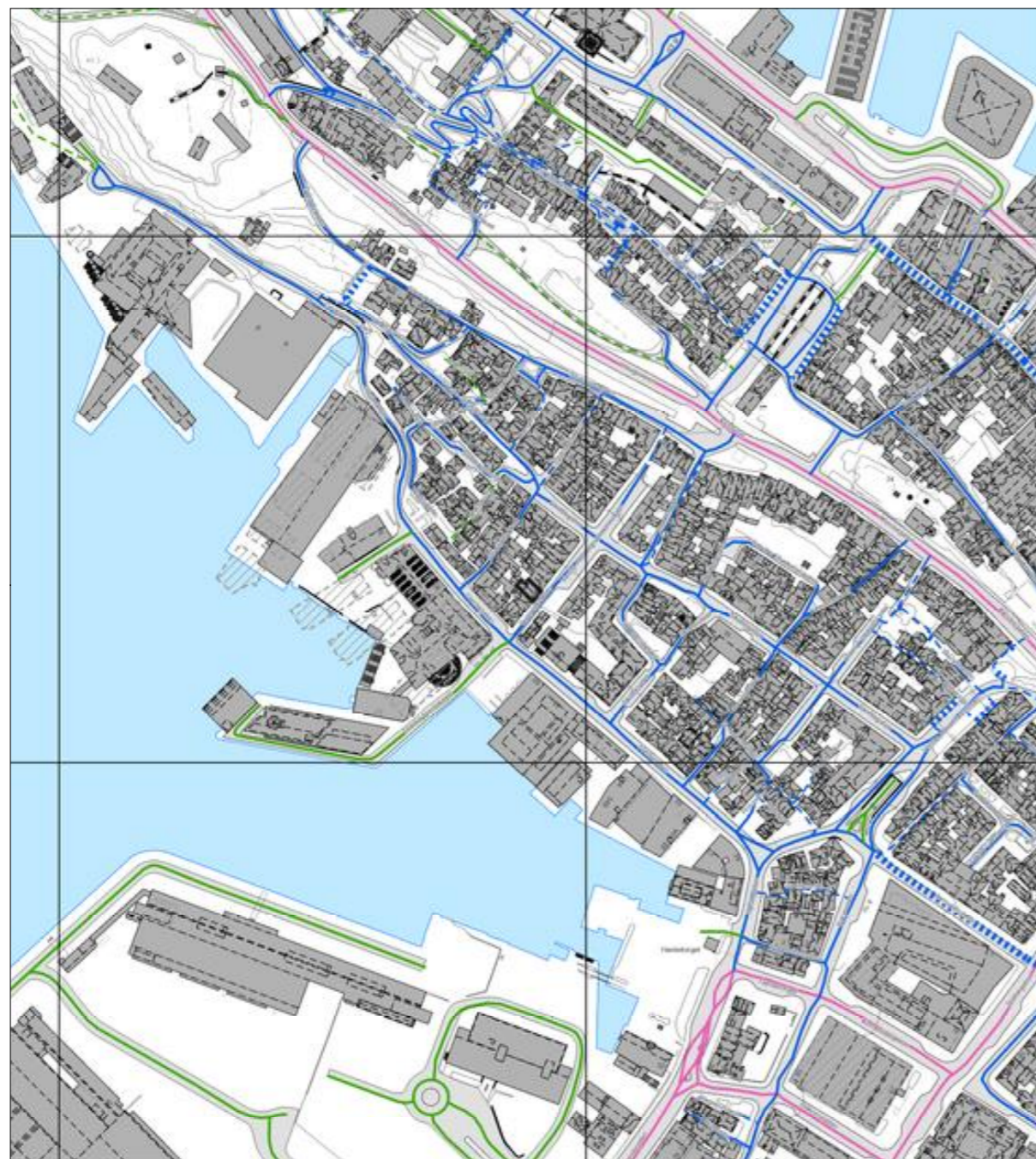
Lord Philip Chesterfield

BERGEN  
KOMMUNE

## Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 13.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/734/0/1  
Adresse: Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN



Europaveg	Fylkesveg	Privat veg	Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Europaveg, tunnel	Fylkesveg, tunnel	Privat veg, tunnel	Gang-/sykkelveg, kommunal
Riksveg	Kommunal veg	Gang-/sykkelveg, europaveg	Gang-/sykkelveg, privat
Riksveg, tunnel	Kommunal veg, tunnel	Gang-/sykkelveg, riksveg	Bilferge, fylkesveg

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

### 1. Før boligjakten starter

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

### 2. Forberedelser før visning

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

### 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

### 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

### 5. Boligselgerforsikring

#### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

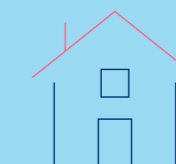
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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 garanti, 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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:

Vestre Holbergsallmenningen 21, 5011 BERGEN. Gnr. 165, bnr. 734, snr. 1 i Sameiet Vestre Holbergsallmenning 21, oppdragsnr.: 1120260031  
Megler: Andrea Birkeland, mobil: 91656021, e-post: ab@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Andrea Birkeland**

Partner / Eiendomsmegler

MNEF

916 56 021

ab@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Bergen Sentrum**

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