

# PROAKTIV

Usedvanlig lekker toppleilighet  
med utsikt til Ulriken

Nær bybane, BI, HVL og HUS.

ROGAGATEN 19





## 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
- **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

### TELEMARK

- **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no

# DANMARKSPASS

Usedvanlig lekker 2-roms toppleilighet med vakker utsikt til Ulriken.  
Moderne og velholdt i ærverdig murbygg med felles hage.  
Perfekt plassert med nærhet til HVL, BI, UIB, sentrum og  
Haukeland. Buss og bybanen like ved.





# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Rogagaten 19, 5055 BERGEN

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 158, bnr. 243, snr. 6 i Boligsameiet Rogagaten 19

**Prisantydning:** 3.900.000,-

**Omkostninger:** 111.750,-

**Totalpris:** 4.011.750,-

**Kommunale avgifter:** 8.858,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1927

**Rom/soverom:** 2/1

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

**BRA-i:** 47 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Sameiet disponerer to private parkeringsplasser på fellestomt, som tildeles etter «førstemann til mølla»-prinsippet. For øvrig er det soneparkering i området.

**Tomt:** 572 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 1.502,-

**Felleskostnader inkl.:** Felleskostnadene inkluderer felles bygningsforsikring, vedlikeholdsutgifter og strøm i fellesarealer. Det er per i dag ikke planer i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene i nærmeste fremtid.

**Energimerke:** Oransje E.

# INNHold

|                     |                        |                  |                       |
|---------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| 2                   | 5                      | 7                | 8                     |
| Nøkkelinformasjon   | Leder/megler           | Kontorets side   | Nærområdet            |
| 12                  | 16                     | 22               | 38                    |
| Intervju med selger | Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger         |
| 40                  | 46                     | 47               | 70                    |
| Kjerneinformasjon   | Vedlegg                | Tilstandsrapport | Egenerklærings-skjema |
| 77                  | 82                     | 96               |                       |
| Energiattest        | Vedtekter              | 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 behjelpelig 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, heiging, 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 behjelpelig. 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 befaring 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?

Usedvanlig lekker toppleilighet med utsikt til Ulriken, i ærverdig murbygg med felles hage. Nær bybane, BI, HVL og HUS.

I overgangen mellom by og fjell ligger toppleiligheten i Rogagaten 19, med Løvestakken i ryggen og åpen utsikt til Ulriken i front. Her bor du med naturen tett på, samtidig som sentrum er innen kort rekkevidde. Bybane og buss går like i nærheten, og arbeids- og studiesteder ligger lett tilgjengelig. Dagligvarebutikk finner du rett nedenfor. Leiligheten ligger i et ærverdig og velholdt murbygg med harmonisk fasade og tydelig karakter.

Den store, felles hagen tilfører et grønt pusterom midt i det urbane. Øverst i bygget ligger den lyse og moderne toppleiligheten med gjennomgående planløsning. Stue med åpen kjøkkenløsning danner en naturlig hovedsone i front med lys og utsikt til Ulriken. Soverom og bad ligger samlet og tilbaketrukket fra gangen, og gir en god balanse mellom rommene.

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!





# DANMARKSPLOSS

Kommune: BERGEN / Område: Danmarks plass

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

Sentralt, men tilbaketrukket - en perfekt kombinasjon I overgangen mellom by og fjell ligger toppleiligheten i Rogagaten 19 - med Løvstakken i ryggen og åpen utsikt til Ulriken i front. Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen, samtidig som du får følelsen av å trekke deg litt tilbake fra byens hektiske puls. Nabolaget er preget av en god blanding av klassiske Bergenshus, leilighetsbygg og grønne områder. Det er et trivelig bomiljø med kort vei til butikker, restauranter og flotte turmuligheter. Mange vil nok sette pris på gangavstanden til store arbeidsplasser som Haukeland sykehus, Haraldsplass og Media City. For studenter er beliggenheten ideell, med enkel tilgang til UiB, HVL og BI.

Effektivt og enkelt - nærhet til kollektivtransport  
Fra Rogagaten har du kort vei til bybanestoppet på Danmarks plass. Derfra er du bare noen få minutter unna Bergen



### OFFENTLIG TRANSPORT

|    |                                                 |                   |
|----|-------------------------------------------------|-------------------|
| 🚊  | Blekenberg<br>Linje 10                          | 2 min 🚶<br>0.2 km |
| 🚊  | Danmarks plass<br>Linje 1                       | 9 min 🚶<br>0.6 km |
| 🚊  | Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 6 min 🚶<br>2.6 km |
| ✈️ | Bergen Flesland                                 | 16 min 🚶          |

### DAGLIGVARE

|  |                              |                   |
|--|------------------------------|-------------------|
|  | Matkroken Blekenberg         | 3 min 🚶           |
|  | Kiwi Bøhmergaten<br>PostNord | 4 min 🚶<br>0.3 km |

### VARER/TJENESTER

|   |                         |         |
|---|-------------------------|---------|
| 🏪 | Bergen Storsenter       | 5 min 🚶 |
| 🏪 | Vitusapotek Bien Bergen | 8 min 🚶 |

### SPORT

|   |                                      |                   |
|---|--------------------------------------|-------------------|
| 🏊 | Ny Krohnborg skole<br>Aktivitetshall | 3 min 🚶<br>0.3 km |
| 🏊 | Solheimsgaten ballplass<br>Ballspill | 4 min 🚶<br>0.3 km |
| 🏊 | Sporty Bergen                        | 5 min 🚶           |
| 🏊 | SATS Danmarks plass                  | 7 min 🚶           |

### LADEPUNKT FOR EL-BIL

|   |                  |         |
|---|------------------|---------|
| 🚗 | Circle K Viken   | 5 min 🚶 |
| 🚗 | Solheimsgarasjen | 6 min 🚶 |



### Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



sentrum, og med bybanen kommer du deg raskt til Haukeland, Flesland eller Fyllingsdalen. Foretrekker du å ta beina fatt, kan du ta en nydelig rute til sentrum via Damsgårdssundet, hvor promenaden inviterer til en avslappet rusletur langs vannet. Videre går du over Småpudden, og plutselig er du midt i Nygårdsparken - byens grønne lunge. Herfra slynger stiene seg opp mot Nygårdshøyden, hvor du passerer majestetiske universitetsbygg før du tar trappene ned fra Johannes kirken,

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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

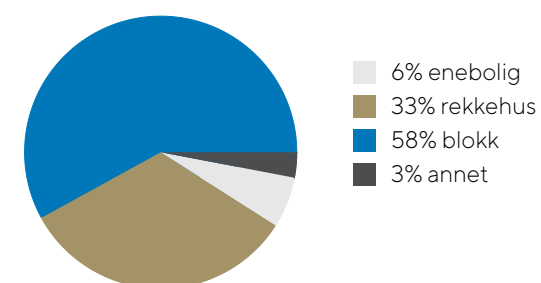
rett til Torgallmenningen. En spasertur med utsikt, historie og byliv i perfekt harmoni.

Natur, rekreasjon og en perle ved sjøen  
For den turglade byr nærområdet på flotte muligheter.  
Løvestakken og Løvestien ligger like ved og gir deg en perfekt  
pause fra bylivet med sine turstier og panoramautsikt.  
Nygårdsparken og Store Lungegårdsvann er ideelle for en  
kveldstur, løpetur eller en rolig stund på en benk ved vannet.  
Og når sommerdagene melder seg? Da er stranden ved BI en  
perle! Her kan du nyte sol, ta en dukkert i sjøen og oppleve en  
liten smak av sørlandsidyll - midt i Bergen.

Alt du trenger i nærheten  
Dagligvarehandelen er enkel, med Kiwi like nede i gaten, samt Rema 1000 og Coop Extra i gangavstand. Foretrekker du å spise ute, har Danmarks plass et stadig voksende utvalg av spisesteder - fra klassikere som Bien Snackbar til nyere konsepter med sushi, tapas og internasjonale smaker. Og for de som setter pris på ferske bakervarer og en god kopp kaffe, er Kanelsnurren et naturlig stoppested - kjent for sine deilige bakverk og lune atmosfære.

Rogagaten 19 passer for deg som vil bo sentralt, men likevel

## BOLIGMASSE



ha roen i hverdagen. En perfekt kombinasjon av det urbane og det naturnære - alt innen rekkevidde.

## Bebyggelse

Området består i hovedsak av tilsvarende bebyggelse.

## Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

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

# Livet i Rogagaten 19

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selger, Martine. I intervjuet har hun besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



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

Selger: Martine

**Når kjøpte du boligen?**

Jeg kjøpte boligen i 2017, og jeg husker fortsatt følelsen da jeg gikk inn i leiligheten for første gang. Det var egentlig kjærlighet ved første visning. Jeg fikk en umiddelbar følelse av at «nå har jeg kommet hjem». Jeg falt spesielt for lyset, takhøyden, romfølelsen og den åpne utsikten mot Ulriken.

**Hva var avgjørende for at du valgte å kjøpe her?**

Det var en kombinasjon av beliggenhet og atmosfære. Jeg var student ved Høgskolen i Bergen på det tidspunktet, og det var utrolig praktisk med kort vei til studiestedet – og senere også gangavstand til Haukeland da jeg begynte å jobbe der.

Samtidig bor man tilbaketrukket og rolig her, med sentrum, bybane og buss bare noen minutters gange unna. For meg har det vært den perfekte balansen

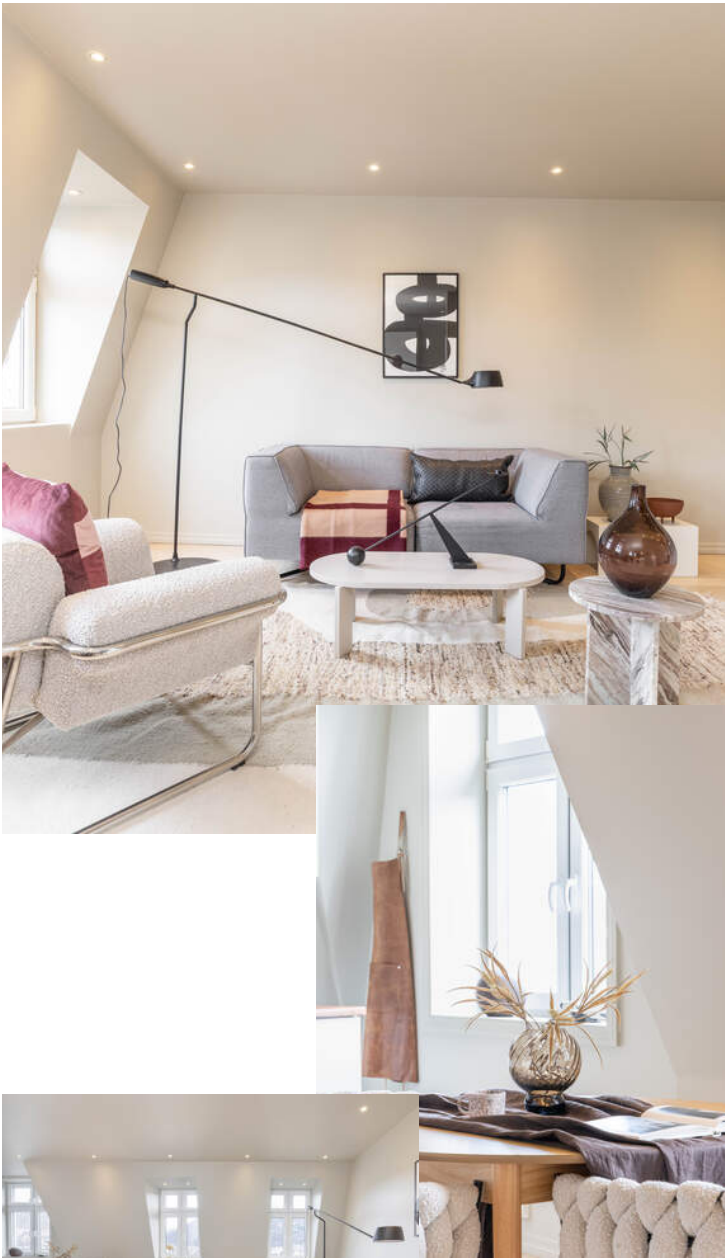
mellom det urbane og det rolige.

Leiligheten har også noe helt eget. De skrå vinduene og gjennomlysningen gir en fantastisk romfølelse og et særpreg jeg ikke fant andre steder. Det var nettopp den følelsen som gjorde at denne boligen skilte seg ut.

**Hva har blitt gjort med boligen etter du kjøpte den?**

Boligen er godt vedlikeholdt. Det har ikke blitt gjort store endringer, men jeg har vært opptatt av jevnlig vedlikehold og små oppgraderinger for å bevare det lyse og fine uttrykket.

Bad, gang og stue/kjøkken ble nymalt i 2026 med nye farger som gir leiligheten et friskt og moderne preg. I tillegg ble det utført vedlikehold av tak og utbedring av fasaden i 2024, noe som gir ekstra trygghet for både meg og kommende eier.



**Hvorfor skal du selge?**

Salget skyldes endret livssituasjon. Det er et vemodig valg, for jeg har virkelig trivdes her og vært veldig glad i denne leiligheten – men tiden er inne for et nytt kapittel.

**Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?**

Jeg har likt spesielt godt lyset i leiligheten. Det strømmer inn gjennom vinduene og gjør at rommene føles større enn de egentlig er. Et annet høydepunkt har vært følelsen av å være den eneste som bor i bygget. Naboene er hyggelige og rolige, og det er sjeldent jeg møter de i fellesgangen. Vi har også hatt et veldig godt samarbeid i sameiet. Jeg kommer også til å savne terrassen og hagen, den har vært en liten oase hvor jeg har drukket morgenkaffe, hatt venner på besøk, solet meg og bare slappet av etter en lang dag.

**Hva har du likt med best med området?**

Det jeg har likt best med området er nærheten til alt. Jeg har hatt fjellet rett i nærheten – Løvestakken rett oppom, og Ulriken på den andre siden. Dagligvarebutikker og treningssenter er bare en gåtur unna. Samtidig er det kun 15-20 minutters rusletur til sentrum. Det har vært en fin kombinasjon av natur og byliv.

**Er det noe du ikke er fornøyd med?**

Helt ærlig har jeg hatt det veldig godt her. For meg har det vært en trygg og enkel bolig å bo i, med lite å bekymre seg for.

Intervjuet fortsetter på neste side - - >

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens 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.





#### Vinter - vår - sommer - høst.

##### Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter: Det er ekstra koselig inne. Når det er kaldt ute, føles leiligheten lun og varm, og lyset fra vinduene gjør mye selv på mørkere dager.

Vår: Området våkner til liv, og det er fantastisk å kunne ta morgenkaffe ute på terrassen når solen begynner å varme. Sommer: Terrassen er helt nydelig – perfekt for grilling og lange sommerkvelder med venner. Lange, lyse kvelder og utsikt mot fjellene – virkelig Bergen på sitt beste.

Høst: Rolig og stemningsfullt. Ekstra koselig å være inne i leiligheten mens regnet pøser ned ute.

##### Til slutt- beskriv boligen med tre ord

Tidløs – arealeffektiv – sentral



# VELKOMMEN TIL ROGAGATEN 19

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

## Parkering

Sameiet disponerer to private parkeringsplasser på fellestomt, som tildeles etter «førstemann til mølla»-prinsippet. For øvrig er det soneparkering i området. Dette innebærer at beboere som er folkeregistrert med adresse innenfor boligsonen kan kjøpe parkeringstillatelse. Det kan tildeles inntil to parkeringstillatelser per boenhet.

## Tomtestørrelse

572 m²

## Beskrivelse av tomt

Tomten er felles for sameiet og er pent opparbeidet med asfaltert adkomst, grøntarealer og terrasseplattning på 33 m². Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.

## TAKST OG TILSTAND

## Byggemåte

UTVENDIG

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. Hele bygget ble pusset opp i 2010. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer. Bygnings- og bestanddeler har TGO/1 dersom ikke annet er angitt i oppsummering av tilstandsrapporten.

Vinduer

Vinduer med i PVC-utførelse med 2-lags isolerglass. Vinduer fra rundt 2010. 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 smøring og justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): PVC-vinduer med isolerglass: ca. 30–60 år.

Dører

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Porttelefon montert i stue/kjøkken. Dør fra rundt 2010. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Vedlikehold: Døren 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.

INNENDIG

Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er opprinnelig fra rundt 2010. Eier opplyser at overflater vil bli malt ifb. med salg (foruten soverom). Forventet levetid: Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10–30 år. Merk: Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befarig. 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. Vurdering av avvik: Det ble registrert bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak: 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. TG 2

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag. 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: 0–10 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. 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. TG 2

Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører. 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.

BAD (6,5 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter og dobbel heldekkende servant med ett-greps blandebatterier, innfløkte speil, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling. Bad fra 2010. Dokumentasjon er ikke kontrollert. Oppgraderinger: Ny vifte i 2026.

Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen). Konsekvens/tiltak: Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at dør er montert i våtsone. TG 2

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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. 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. TG 2

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran. 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 Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Vegghengt toalett med innebygd sisterne mangler dreksåpning/spalte nederst. Løs trykknapp på toalett. Konsekvens/tiltak: Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere dreksåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent. Trykknapp bør festes.

Ventilasjon

Elektrisk vifte i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone,



uten å avdekke unormale fuktforhold. Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 36,6% ved en temperatur på 18,9 grader. Definisjon av målte verdier: Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått. Merk: Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

STUE/KJØKKEN (27,7 M²)

Overflater og innredning  
Kjøkkeninnredning fra WFM med glatte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med avrenningsbrett og ett-greps blande batteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Integrerte hvitevarer: Stekeovn fra Matsu, Keramisk platetopp fra ukjent merke, Oppvaskmaskin fra Logik og Frittstående kjøleskap med frysedel fra Hotpoint Ariston. Vegghengt ventilator. Merk: Lite sår på en front.

Avtrekk  
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. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger  
Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system). Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet. Merk: Rørkurser bør merkes. 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. Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320): Pex-rør: 25-75 år.

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

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: Ventilator og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventilator fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. TG 2

Varmtvannstank  
Varmtvannsbereder på 115 liter fra CTC, plassert på soverom. Bereder ble produsert i 2007. Det er montert fast el-tilkobling til bereder samt lekkasjesensor Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320): Varmtvannsbereder: ca. 15-25 år.

Elektrisk anlegg:  
Sikringsskap er plassert i stue/kjøkken. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap. Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A og 5 kurser på 16A. Belysning: Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse). Oppvarming: Elektrisk oppvarming. El. varmekabler på bad og i entré. Oppgraderinger: Ny termostat på badet i 2026. Eier opplyser at dimmere på badet og i entré vil bli skiftet ifb. med salg.

Bygningssakskyndig  
Patrick Bang (befaringsdato: Tirsdag, 3. februar 2026)

**Sammendrag selgers egenerklæring**  
Selger opplyser å ha bodd i boligen siden kjøp i juni 2017, med en utleieperiode på ca. 1,5 år. Det er opplyst om bristet flis på badet, men ellers ingen kjente feil eller mangler ved våtrom. I 2024 ble det utført fagmessig arbeid på tak og fasade, herunder utbedring av tak, mur og konstruksjonsvirke samt maling av fasade. Arbeidet ble utført av Malerfirma Monsen AS og Fana Blikk, og dokumentasjon foreligger. I 2026 ble det utført fagmessig arbeid på det elektriske anlegget ved utskifting av termostat og vifte på badet, utført av Cofftek Elektro AS. Dokumentasjon foreligger. For øvrig opplyser selger at det ikke er kjent med feil ved elektrisk anlegg, rør, ventilasjon eller varmeanlegg, og at det ikke har vært problemer med fukt, skadedyr, mugg eller råte i boligen eller sameiet. Det er heller ikke kjent med planer eller forhold som kan medføre økning i felleskostnader.





# STOR, FELLES HAGE

Den store, felles hagen er et grønt pusterom midt i byen. Uteplassen deles mellom syv seksjoner og er opparbeidet med platting – et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret, med gode solforhold.



**PERFEKT TIL  
SOMMERHALVÅRET**





# 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 47 kvadratmeter. Av innhold følger entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Videre disponerer leiligheten to eksterne boder, en på loft og en i eksternt bodbygg.

## Areal

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 47 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 52 kvm

Andre etasje: Entré (2,2 m²), soverom (9,5 m²), bad (6,5 m²), stue/kjøkken (27,7 m²)  
Bod i annet bygg: Ekstern bod (5,0 m²)

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler. Merk: Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Takhøyde: Ca. 2,42 meter målt i stue/kjøkken

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

## Ikke målbare arealer

Ekstern bod på loft: gulvflate på ca. 6,0 m², ikke målbart areal.

## Standard

Mellom byens puls og stiene opp mot Løvestakken ligger denne gjennomførte 2-roms toppleiligheten i Rogagaten 19. Med Løvestakken i ryggen og åpen utsikt mot Ulriken i front, bor du i overgangen mellom det urbane og det grønne – tett på sentrum, men med fjellet som nærmeste nabo.

Bygget fra 1927 har et klassisk og velholdt uttrykk, med harmonisk fasade og tydelig karakter. Den grønne fargen kler huset godt, og sommeren 2024 ble fasaden malt og beslagene på taket fornyet – noe som gir et helhetlig og pent førsteinntrykk. Den store, felles hagen er et grønt pusterom midt i byen. Uteplassen deles mellom syv seksjoner og er opparbeidet med platting – et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret, med svært gode solforhold.

Øverst i bygget ligger leiligheten, lys og gjennomgående med en planløsning som utnytter de 47 kvadratmeterne godt. Bygget og leiligheten ble tidligere oppgradert med blant annet nytt elektrisk anlegg, nye vinduer og modernisering av bad og kjøkken. Stue/kjøkken, gang og bad er nylig malt, noe som gir et friskt og velholdt uttrykk.

Fra fellesarealet kommer du inn i en yttergang som deles med naboileiligheten, med plass til oppbevaring av yttertøy. Videre leder entréen deg inn i boligen og fordeler rommene på en ryddig måte. Fliser med gulvvarme tar imot våte sko på regntunge dager, og helhetsinntrykket er rolig og gjennomført.

Stue og kjøkken ligger samlet i front og danner boligens

sosiale sone. Her får du godt med lys og utsikt mot Ulriken. Oppholdsrommet måler 27,7 kvadratmeter og gir god plass til både spisebord og sofagruppe. Veggflatene gir fleksibilitet for kunst, hyller eller oppbevaringsløsninger – samtidig som rommet oppleves luftig og innbydende.

Kjøkkeninnredningen fra WFM er plassert i en praktisk L-form, med hvite, glatte fronter og benkeplate i tre. Det er godt med skap- og benkeplass, og sorte fliser mellom benk og overskap gir et stilrent uttrykk som er enkelt å holde ved like. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, keramisk platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap med frysedel.

Den private delen av boligen ligger samlet og tilbaketrukket fra oppholdsrommet. Soverommet har en-stavs parkett og malte flater, med en mørkere vegg bak sengen som skaper en fin kontrast. Skyvedørsgarderobe med speilfronter gir gode oppbevaringsmuligheter.

Badet er helfliset, med mørke gulvfliser i større format og lyse fliser på veggene. Innfelte spotter gir behagelig belysning. Rommet er innredet med baderomsmøbel med slette fronter og dobbel heldekkende servant med speil over, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass. Det er varmekabler i gulvet og elektrisk avtrekksvifte i himling. Ny avtrekksvifte og ny termostat til varmekablene ble installert i 2026.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på ca. 5 kvm i eget bygg, praktisk plassert ved uteplassen – ideell for sykler og sportsutstyr. I tillegg er det lagringsplass på loft med gulvflate på ca. 6 kvm.

En gjennomført toppleilighet med klassisk ramme, grønt uteareal og utsikt mot Ulriken – så riktig plassert mellom by og fjell.

## Oppvarming

Det er elektriske varmekabler på bad og i entré. Det er for øvrig elektrisk oppvarming.

## Info strømforbruk

Årlig strømforbruk er opplyst til ca. 7.869 kWh, som med dagens strømpriser tilsvarer om lag kr 10.000 per år. Kostnaden vil variere med strømpris, forbruk og husstandens størrelse. Eiendommen er ikke tilknyttet strømsøtteordningen Norgespris.

## Info energiklasse

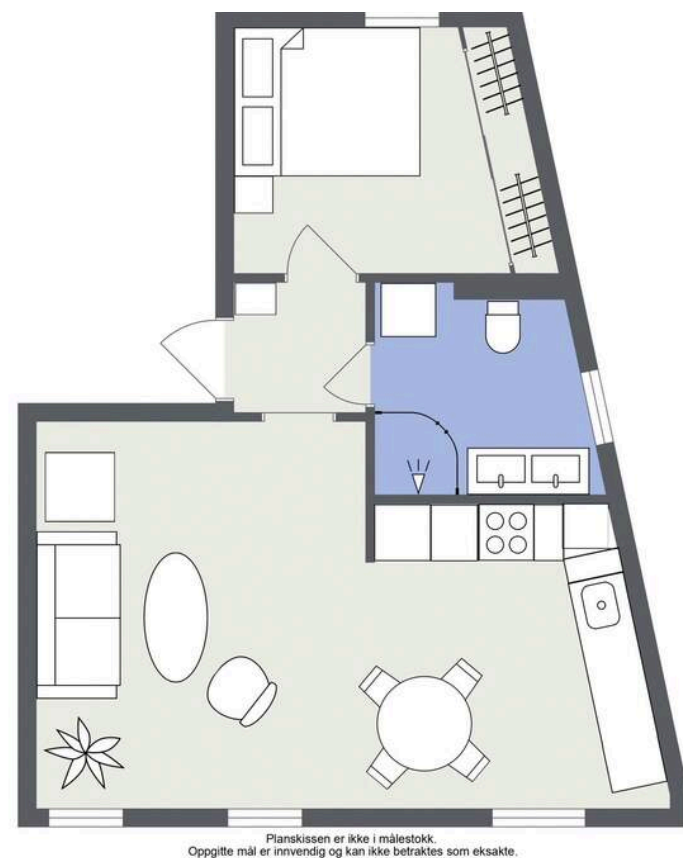
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven. Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere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



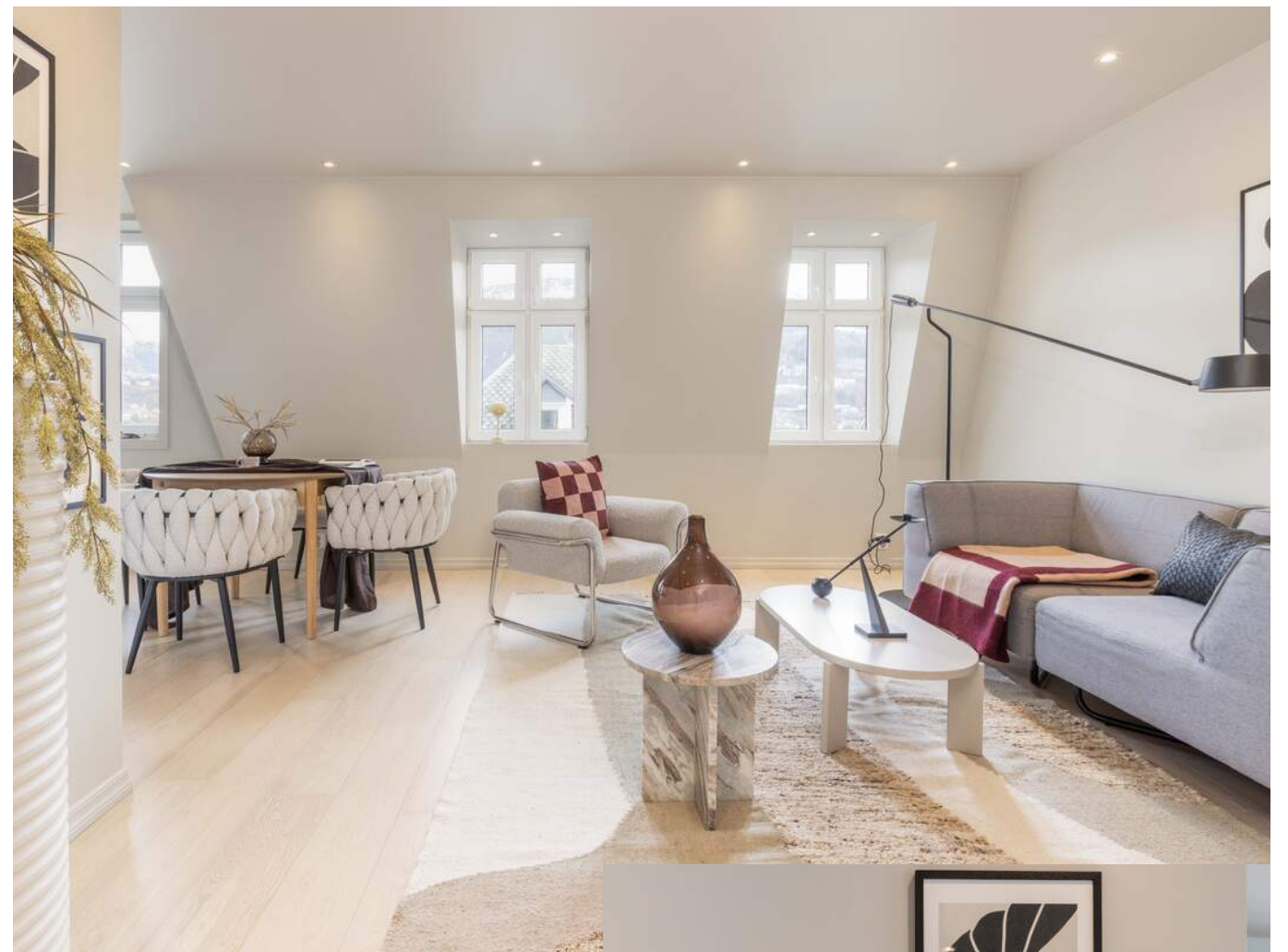


## 47 NYDELIGE, LYSE KVADRATMETER

Øverst i bygget ligger leiligheten, lys og gjennomgående med en planløsning som utnytter de 47 kvadratmeterne godt.



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.



ALT DET  
HERLIGE LYSET!





## MODERNE KVALITETER

Stue og kjøkken ligger samlet i front og danner boligens sosiale sone. Her får du godt med lys og utsikt mot Ulriken.





LYST & DELIKAT

Oppholdsrommet måler 27,7 kvadratmeter og gir god plass til både spisebord og sofagruppe.



HVORDAN VIL  
DU MØBLERE?





# KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen fra WFM er plassert i en praktisk L-form, med hvite, glatte fronter og benkeplate i tre. Det er godt med skap- og benkeplass, og sorte fliser mellom benk og overskap gir et stilrent uttrykk som er enkelt å holde vedlike.



## LYST & TIDLØST

Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, keramisk platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap med frysedel.







DEN PRIVATE DELEN AV  
BOLIGEN LIGGER SAMLET  
OG TILBAKETRUKKET FRA  
OPPHOLDSROMMET.



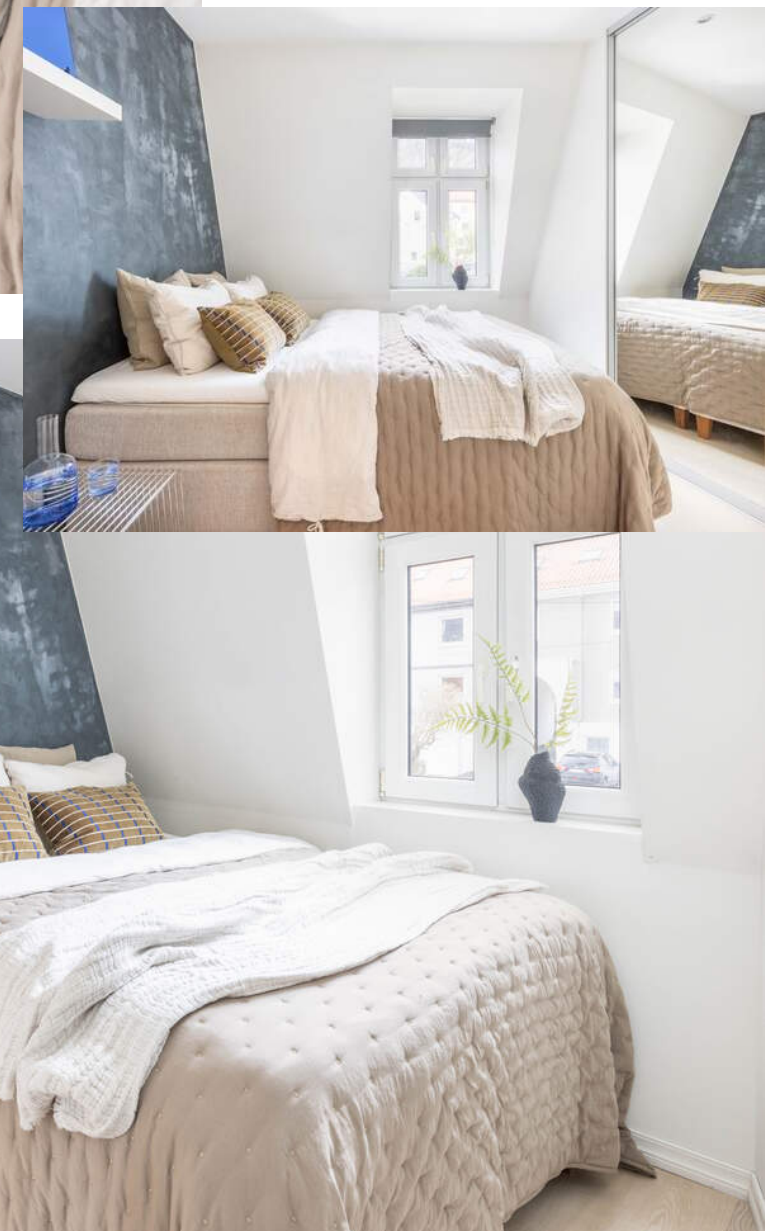


# SOVEROM

Soverommet har en-stavs parkett og malte flater, med en mørkere vegg bak senge som skaper en fin kontrast. Skyvedørsgarderober med speilfronter gir gode oppbevaringsmuligheter.



ET GODT STED Å VÅKNE





# HELFLISET BAD

Badet er innredet med baderomsmøbel med slette fronter og dobbel heldekkende servant med speil over, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass. Innfelte spotter gir behagelig belysning.



Det er varmekabler i gulvet og elektrisk avtrekksvifte i himling.



BAD MED  
SPAFØLELSE





# PLANTEGNING

## PLANTEGNING

Avvik vil forekomme.



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.



# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

Oddbjørg Kjørlaug

### Om sameiet

Sameiet består av syv boligseksjoner, og det er fastsatt sameiebrøk for hver seksjon basert på den enkelte bruksenhets samlede areal. Denne seksjonen har en sameiebrøk på 46/348. Felleskostnader fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken. Sameiet ledes av et styre valgt av årsmøtet.

### Felleskostnader pr. mnd

1.502,-

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer felles bygningsforsikring, vedlikeholdsutgifter og strøm i fellesarealer. Det er per i dag ikke planer i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene i nærmeste fremtid.

### Andel fellesformue

6.516,- per mandag, 23. februar 2026

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Samlet fellesformue utgjør ca. kr 48.586 per 23.02.2026, hvor leilighetens andel er ca. kr 6.516. Det er per i dag ingen fellesgjeld. Sameiet er internt drevet og ikke regnskapspliktig, og økonomien fremstår enkel og oversiktlig med oppsparte midler til fremtidig vedlikehold.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsrett praktiseres ikke i sameiet.

### Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse i sameiet.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige  
Polisenummer80838539

### Formuesverdi primær

739.499,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

2.957.994,- for 2024

### Info kommunale avgifter

For 2026 utgjør kommunale avgifter og eiendomsskatt totalt kr 12.290,-. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon, feiing/tilsyn og eiendomsskatt. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

8.858,- for 2026

### Eiendomsskatt

3.433,- 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 boligen per år er ca. kr 52 912,-  
Strøm: kr 12 482,- per år.  
Felleskostnader: kr 18 024,- per år.  
Kommunale avgifter og eiendomsskatt: kr 10 526 per år.  
Innboforsikring: kr 1 452,- per år.  
Bergen Fiber: kr 10 428,- per år.

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.05.2011 vedrørende bruksendring av bolig.  
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 13. mai 2011

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/158/243/6:  
21.04.2010 - Dokumentnr: 284512 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 6  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 46/348

## Kjerneinformasjon

01.01.2020 - Dokumentnr: 97671 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:158 Bnr:243 Snr:6

### Regulerings- og arealplaner

Reguleringsformål  
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplaner på grunnen  
PlanID 10880000  
Plantype 30  
Plannavn ÅRSTAD: UTVIDELSE FIRDAGATEN - LØVSTAKKVEIEN  
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt 01.07.1958  
Saksnr 202412318  
Dekningsgrad 30,7 %

Kommuneplan  
PlanID 65270000  
Plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018  
Ikrafttrådt 19.06.2019  
Dekningsgrad 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen  
PlanID 65270000  
Arealstatus 1- Nåværende  
Arealformål 1130 - Sentrumsformål  
Beskrivelse Byfortettingssone  
Områdenavn BY2  
Dekningsgrad 100,0%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen  
PlanID 65270000  
Hensynssonetype KpAngittHensynSone  
Hensynssonenavn H570\_3  
Beskrivelse Solheim  
Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen  
PlanID 65270000  
Hensynssonetype KpFareSone  
Hensynssonenavn H390\_2  
Beskrivelse Luftkvalitet - gul sone  
Dekningsgrad 100,0%

Temakart blågrønne strukturer  
Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)  
PlanID 17330000  
Plannavn ÅRSTAD: KDP PUDDEFJORDEN- DAMSGÅRDSUNDET  
Status 3-Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt 31.05.2010  
Dekningsgrad 100,0%



## Kjerneinformasjon

Arealformål i kommunedelplan  
PlanID 17330000  
Arealstatus 1 - Nåværende  
Arealformål 110 - Boligområder  
Dekningsgrad 99,2 %

PlanID 17330000  
Arealstatus 1 - Nåværende  
Arealformål 610 - Boligområder  
Dekningsgrad 0,8 %

Planer i nærheten av eiendommen  
PlanID 120000 - ÅRSTAD, VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12) (Planstatus 4)  
PlanID 7174000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (Planstatus 1, saksnr 202417461)  
PlanID 4845300 - ÅRSTAD, SOLHEIMSGATEN SØR (Planstatus 3)  
PlanID 10270000 - ÅRSTAD, SOLHEIMSGATEN – MICHAEL KROHNS GATE - NYKRONBORG OG MØREGATEN (Planstatus 4)

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen  
Gnr. 158 Bnr. 374 - Ombygging av store sammenbygde boligbygg på 2 etg. (Rammetillatelse, saksnr 202515970)  
Gnr. 158 Bnr. 402 - Ombygging av rekkehus (Igangsettingstillatelse, saksnr 202417810)  
Gnr. 158 Bnr. 280 - Tilbygg til stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Rammetillatelse, saksnr 202418631)  
Gnr. 158 Bnr. 278 - Garasje/uthus anneks til bolig (Igangsettingstillatelse, saksnr 202413768)

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

### 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.

### Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser

og leieforhold.

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Tirsdag, 24. februar 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

### Omk. kjøper beskrivelse

3 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
97 500,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

98 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
111 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

3 998 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
4 011 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis

pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

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

### Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

## Kjerneinformasjon

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 megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkomende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-



nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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 overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

**Budgivning**

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

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

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

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

**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**

Martine Isene Røsvik

**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 salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 59.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visning 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. 4.497,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon og innhenting tinglyste erklæringer.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

**Personopplysningsloven**

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Vedlegg til salgsoppgave**

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

**Dato salgsoppgave**  
27.2.2026



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

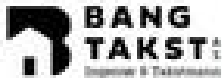


Selveierleilighet (i blokk)  
Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
# gnr. 158, bnr. 243, snr. 6  
BERGEN kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 Rapportdato: 05.02.2026 Oppdragsnr.: 20932-3130 Referansenummer: EH6249  
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



Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter 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.



Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## 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.



#### 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.



#### 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 gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



#### TILSTANDSGRAD 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.



#### 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.



#### 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

Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Beskrivelse av eiendommen

### TAKSTOBJEKTET

2-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje. SSB-nr: H0201.  
Bod i annet bygg på 5,0 m², samt 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. Hele bygget ble pusset opp i 2010. 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 forelå 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 Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

### BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

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 ligger sentralt plassert like ovenfor Danmarks plass. Området har et etablert kollektivtilbud med hyppige buss- og bybaneavganger mot Bergen sentrum, Haukeland universitetssjukehus og sørover mot Lagunen og Flesland. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker som Kiwi og Coop Extra, samt apotek og lokale servicetilbud.

Området sokner til Ny Krohnborg skole og barnehage. For høyere utdanning er det kort vei til HVL på Kronstad og BI via gangbroen Småpudden. Turmuligheter finnes i umiddelbar nærhet med tilgang til Løvtien og stinett mot Løvstakken. Det er også flere treningssentre i området. Beliggenheten preges av nærhet til arbeidsplasser, studiesteder og sentrale byfasiliteter.

### TOMT

Eiet tomt, 572 m²

Tomten er felles for sameiet og er pent opparbeidet med asfaltert adkomst, grøntarealer, terrasseplattning på 33 m² med mer.

Sameiebrøk: 46/348

### 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

Sameiet har to private parkeringsplasser på fellestomt. Tildeles etter "første mann til møllen" prinsippet. Det er for øvrig parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

### BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:  
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Vegger mot grunn i naturstein.  
Ukjent drenering.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

### Yttervegger:

Yttervegger av dobbelmurt teglstein med luftesjikt. Utvendig pusset.  
Fasaden ble vedlikeholdt og malt i 2024.

### Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i PVC-karmer.

### Dører:

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

### Tak/taktekking:

Mansardtak med tresperrer.

Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Beskrivelse av eiendommen

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skifer.  
Renner og nedløp i plast.  
Nye beslag på taket i 2024.  
Det pågikk div. utbedringer av taket ifb. med storm i 2025, samt utskifting av snøfangere på befaringsstidspunktet.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (2,2 m²)  
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Innfelte spotter.

Soverom (9,5 m²)  
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Innfelte spotter.  
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.  
Varmtvannsbereder.

Bad (6,5 m²)  
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.  
Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (27,7 m²)  
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Innfelte spotter.  
Sikringsskap og porttelefon.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER  
Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereder på 115 liter.  
Sikringsskap med automatsikringer.  
Porttelefon.

OPPVARMING  
El. varmekabler på bad og i entré.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

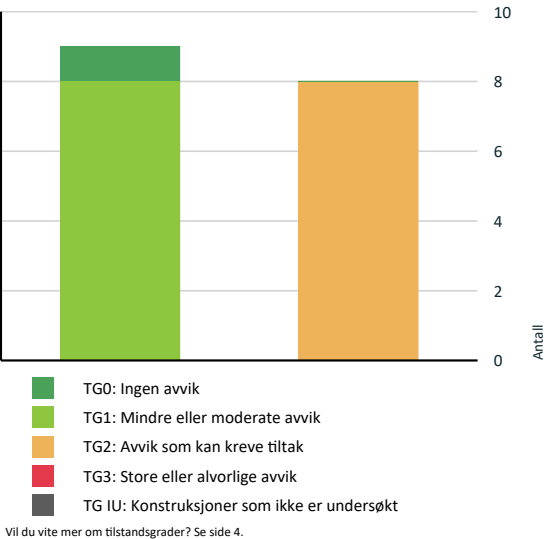
Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Oppsummering av avvik

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

#### Selveierleilighet (i blokk)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
• Det ble registrert bom i enkelte fliser.

**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.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Våtrom > 2. etasje > Bad (6,5 m²) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
• Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

**Våtrom > 2. etasje > Bad (6,5 m²) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
• Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

**Våtrom > 2. etasje > Bad (6,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Våtrom > 2. etasje > Bad (6,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
• Vegghengt toalett med innebygd sistene mangler dreksåpning/spalte nederst.  
• Løs trykknapp på toalett.

**Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken (27,7 m²) > Avtrekk** [Gå til side](#)  
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).



Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



**Byggeår**  
1927

**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. Hele bygget ble pusset opp i 2010. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

**Vedlikehold**  
Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

### UTVENDIG

#### 1 TG 1 Vinduer

Vinduer med i PVC-utførelse med 2-lags isolerglass.

Vinduer fra rundt 2010.

**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 smøring og justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):  
- PVC-vinduer med isolerglass: ca. 30–60 år

#### 1 TG 1 Dører

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.

Porttelefon montert i stue/kjøkken.

Dør fra rundt 2010.

**Merk:**  
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

**Vedlikehold:**  
Døren 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

Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport



### INNVEDIG

#### 1 TG 2 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater er opprinnelig fra rundt 2010. Eier opplyser at overflater vil bli malt ifb. med salg (foruten soverom).

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.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert bom i enkelte fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- 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 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

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: 0-10 mm

Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

### 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.

### 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.



### 1 TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

### Merk:

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

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

#### Generell

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

### Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter og dobbel heldekkende servant med ett-greps blandebatterier, innfløyte speil, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Bad fra 2010.

Dokumentasjon er ikke kontrollert.

### Oppgraderinger:

- Ny vifte i 2026.

Oppdragsnr.: 20932-3130

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 10 av 23

Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at dør er montert i våtsonen.



### 2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

#### 1 TG 2 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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

### 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.

Oppdragsnr.: 20932-3130

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 11 av 23



Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

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 Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



### 2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Oppdragsnr.: 20932-3130

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 12 av 23

Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vegghengt toalett med innebygd sistene mangler dreksåpning/spalte nederst.
- Løs trykknapp på toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere dreksåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.
- Trykknapp bør festes.



### 2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

#### TO 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

### 2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 36,6% ved en temperatur på 18,9 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



Oppdragsnr.: 20932-3130

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 13 av 23

|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                      |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Rogagaten 19, 5055 BERGEN<br>Gnr 158 - Bnr 243<br>4601 BERGEN                                                                                                                                                                                                                             | Bang Takst AS<br>Fyllingsveien 25 A<br>5160 LAKSEVÅG |  |
| Tilstandsrapport                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                      |                                                                                     |
| KJØKKEN                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                      |                                                                                     |
| 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (27,7 M²)                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                      |                                                                                     |
| TO 1 Overflater og innredning                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                      |                                                                                     |
| Kjøkkeninnredning fra WFM med glatte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.                                                                                             |                                                      |                                                                                     |
| Integrerte hvitevarer <ul style="list-style-type: none"><li>• Stekeovn fra Matsu</li><li>• Keramisk platetopp fra ukjent merke</li><li>• Oppvaskmaskin fra Logik</li></ul>                                                                                                                |                                                      |                                                                                     |
| Frittstående kjøleskap med frysedel fra Hotpoint Ariston.                                                                                                                                                                                                                                 |                                                      |                                                                                     |
| Vegghengt ventilator.                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                      |                                                                                     |
| Merk:<br>Lite sår på en front.                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                      |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                         |                                                      |                                                                                     |
| 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (27,7 M²)                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                      |                                                                                     |
| TO 2 Avtrekk                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                      |                                                                                     |
| Integrert ventilator.                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                      |                                                                                     |
| Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.                                                                                                                                                                                                               |                                                      |                                                                                     |
| Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none"><li>• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).</li></ul>                                                                                                                                                                   |                                                      |                                                                                     |
| Konsekvens/tiltak <ul style="list-style-type: none"><li>• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.</li></ul>                                                                                                                                             |                                                      |                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.</li></ul>                |                                                      |                                                                                     |
| TEKNISKE INSTALLASJONER                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                      |                                                                                     |
| TO 1 Vannledninger                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                      |                                                                                     |
| Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)<br>Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.                                                                                                                                                                                          |                                                      |                                                                                     |
| Merk:<br>Rørkurser bør merkes.                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                      |                                                                                     |
| 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. |                                                      |                                                                                     |
| Oppdragsnr.: 20932-3130                                                                                                                                                                                                                                                                   | Befaringsdato: 03.02.2026                            | Side: 14 av 23                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                      |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Rogagaten 19, 5055 BERGEN<br>Gnr 158 - Bnr 243<br>4601 BERGEN                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bang Takst AS<br>Fyllingsveien 25 A<br>5160 LAKSEVÅG |  |
| Tilstandsrapport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                      |                                                                                     |
| Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):<br>- Pex-rør: 25-75 år                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                      |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                      |                                                                                     |
| TO 1 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. Byggforskserien 700.320):<br>- Avløp (plast): 25-100 år                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                      |                                                                                     |
| TO 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:<br>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: <ul style="list-style-type: none"><li>• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.</li></ul>                                                                                                                                                                                            |                                                      |                                                                                     |
| Konsekvens/tiltak <ul style="list-style-type: none"><li>• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.</li></ul>                                                                                                                                                                                  |                                                      |                                                                                     |
| TO 1 Varmtvannstank                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                      |                                                                                     |
| Varmtvannsbereder på 115 liter fra CTC, plassert på soverom.                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                      |                                                                                     |
| Bereder ble produsert i 2007.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                      |                                                                                     |
| Det er montert fast el-tilkobling til bereder samt lekkasjesensor.                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                      |                                                                                     |
| Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):<br>- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                      |                                                                                     |
| Oppdragsnr.: 20932-3130                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Befaringsdato: 03.02.2026                            | Side: 15 av 23                                                                      |



Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## 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.*

ELEKTRISK ANLEGG  
Sikringssskap er plassert i stue/kjøkken.  
Automatsikringer (jordfeilautomater).  
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

Sikringssskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A og 5 kurser på 16A.

BELYSNING  
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING  
Elektrisk oppvarming.  
El. varmekabler på bad og i entré.

Oppgraderinger:  
- Ny termostat på badet i 2026.  
- Eier opplyser at dimmere på badet og i entré vil bli skiftet ifb. med salg.

Se innledning for øvrig oppvarming.

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

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2010**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

Oppdragsnr.: 20932-3130

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 16 av 23

Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringssskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.**

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

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

### 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.: 20932-3130

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 17 av 23

Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

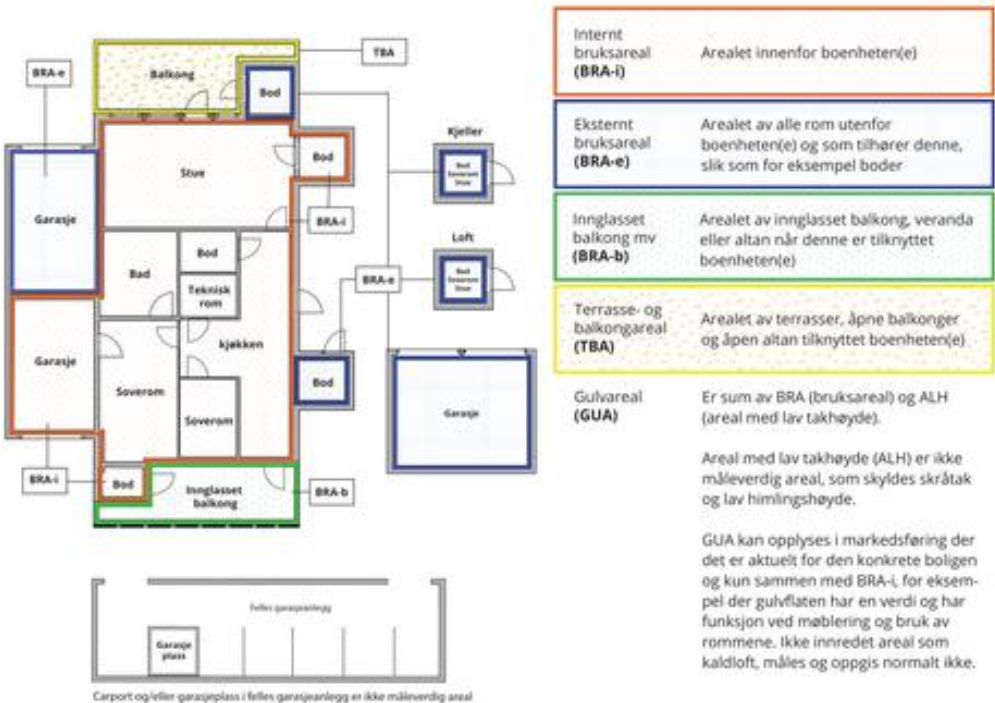
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Arealer

### Selveierleilighet (i blokk)

| Etasje             | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje          | 47                         |                             |                            | 47  |                                 |
| Loft               |                            |                             |                            |     |                                 |
| Bod (i annet bygg) |                            | 5                           |                            | 5   |                                 |
| SUM                | 47                         | 5                           |                            |     |                                 |
| SUM BRA            | 52                         |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje             | Internt bruksareal (BRA-i)                                             | Eksternt bruksareal (BRA-e)                               | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|
| 2. etasje          | Entré (2,2 m²), soverom (9,5 m²), bad (6,5 m²), stue/kjøkken (27,7 m²) |                                                           |                            |
| Loft               |                                                                        | Ekstern bod (gulvflate på ca. 6,0 m², ikke målbart areal) |                            |
| Bod (i annet bygg) |                                                                        | Ekstern bod (5,0 m²)                                      |                            |

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

### Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² 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). Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik utover standardens krav grunnet leilighetens utforming.

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.



Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



Lovlighet

Byggetegninger

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 blokk) | 47         | 0          |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 03.2.2026 | Patrick Bang | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal  | Kilde                                                  | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|--------|--------------------------------------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 158  | 243  |      | 6    | 572 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen. | Eiet       |

Adresse  
Rogagaten 19  
Hjemmelshaver  
Røsvik Martine Isene

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 05.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## 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.

#### PREISERINGER

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 dampspærren 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.

#### TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Rogagaten 19, 5055 BERGEN  
Gnr 158 - Bnr 243  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## 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.

•Arealet 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 godkjennelse 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.: 20932-3130

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 23 av 23





# Egenerklæring

Rogagaten 19, 5055 BERGEN

25 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Rogagaten 19

Rogagaten 19

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?

Juni 2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Har bodd i leiligheten i 7, 5 år.  
Leide ut en periode på 1,5 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Røsvik, Martine Isene

Forbehold

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

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

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bristet flis.

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2024

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedret av tak, mur og konstruksjonsvirke. Maling av fasade.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Malerfirma Monsen AS/Fana Blikk

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei

Side 2



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet termostat og vifte på badet.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Cofftek Elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til





28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 84412836

Egenerklæringsskjema

Name

Martine Isene Røsvik

Date

2026-02-25

Identification

Martine Isene Røsvik



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Martine Isene Røsvik

25/02-2026  
19:38:47

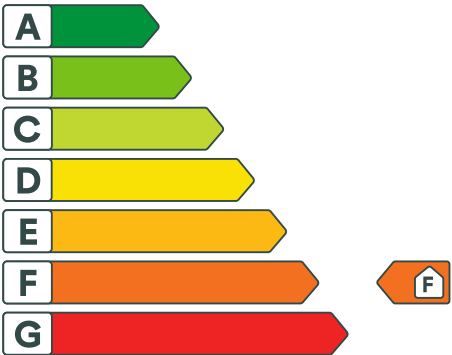
BankID OIDC  
High



Energiattest



|                                             |                                                |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Rogagaten 19, 5055 BERGEN</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>24.02.2026</b> | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-262882</b> |
| Bygningskategori<br><b>Boligblokker</b>     | Bygningsnummer<br><b>139214137</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>158</b>                   | Bruksnummer<br><b>243</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>6</b>                  | Bruksenhetsnummer<br><b>H0201</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<br><b>1927</b>                  | Bygningstype<br><b>Leilighet</b>         |
| Bruksareal<br><b>47,0 m²</b>            | Oppvarmet bruksareal<br><b>47,0 m²</b>   |
| Oppvarmet etasje<br><b>1</b>            | Bygningsmateriale<br><b>MurTeglstein</b> |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet</b>       |                                          |
| Ventilasjon<br><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<br><b>287,50 kWh/m²</b> |
|----------------------------------------|

Beregnet levert energi i lokalt klima

|                                        |                                           |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| Pr. KVM pr. år<br><b>276,93 kWh/m²</b> | Totalt levert pr. år<br><b>13 016 kWh</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|





Rogagaten 19, 5055 BERGEN



Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



Rogagaten 19, 5055 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.



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>



VEDTEKTER  
FOR  
BOLIGSAMEIET ROGAGATEN 19

§ 1  
Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Rogagaten 19.

§ 2  
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de 7 respektive bruksenheter (seksjoner) i eiendommen Gnr. 158 Bnr. 243 i Bergen Kommune, leilighet/seksjon 1-7.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og evt. tilleggsdel(er).

Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen og utgjør de 7 leilighetene i byggets under-, 1.-, og 2. etasje slik som angitt på tegning i vedlegg A2, A3, og A4.

Tilleggsdel til hver eierseksjon består av bodareal som vist på tegning i vedlegg A2, A3 og A5.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte bruksenhets samlede areal.

Sameiebrøk fremkommer slik:

|           |        |
|-----------|--------|
| Seksjon 1 | 59/348 |
| Seksjon 2 | 69/348 |
| Seksjon 3 | 35/348 |
| Seksjon 4 | 31/348 |
| Seksjon 5 | 47/348 |
| Seksjon 6 | 46/348 |
| Seksjon 7 | 61/348 |

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3  
Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenheterne kan ikke brukes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4  
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten kan bare nytte i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameierer.

§ 5  
Juridiske disposisjoner

Med de begrensningene som følger av disse vedtekter har sameierene full rettslig råderett over sin bruksenhet. Sameierene kan fritt pantsette, selge og leie ut sine bruksenheter.

Ethvert salg eller bortleie av bruksenhet skal melde skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Sameierene har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6  
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

Alle sameierer har rett til å delta i sameiermøte med forslags- tale og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta en rådgiver med til sameiemøtet.

Hvor flere eier en bruksenhet må disse ved skriftlig fullmakt utpeke en til å representere sameierene på sameiemøte.

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiemøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også styrets beretning og revidert regnskap medfølge.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår.
3. Valg av styre.
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiemøte sendes ut til alle sameierer med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiemøtet.

§ 7  
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameierer som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 6.

§ 8  
Sameiemøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiemøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitt stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) Endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i felleskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- g) samtykke tile reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra sameierer det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like, § 13,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige råderetten over bruksretten eller disposisjonsretten, § 13,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning for fra samtlige sameierer for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring i sameiets karakter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameierer eller andre en urimelig fordel på andre sameierers bekostning.

§ 9  
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiemøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10  
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierene og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierene på samme måte som styret.

§ 11  
Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder eget ordensreglement som fastsettes av sameiermøtet.

§ 12  
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade elle ulempe for de andre sameierene.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiemøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommendes sameiers regning.

§ 13  
Vedlikehold av fellesarealer

Fellesarealer som disponeres av sameierene i felleskap skal vedlikeholdes og kostnader til vedlikehold skal fordeles etter § 14. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14  
Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles mellom samtlige sameierer etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, elle som følger av disse sameievedtekter.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Eventuell kostnad til forretningsførsel og styrehonorarer.
- b) Kostnader ved drift og vedlikeholde av fellesarealer.
- c) Forsikring jf. § 17.
- d) Felles antenne/parabolanlegg.
- e) Vedlikehold av bygningen som sådan, bortsett fra de deler som er naturlig knyttet til den enkelte seksjon tilleggsdel.
- f) Eiendomsavgift og kommunale avgifter så lenge disse avregnes for hele boligsameiet.





**§ 15**  
**Betaling av felleskostnader**

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis innbetale et akontobeløp slik styret eller sameiet bestemmer, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas vil påløpe i løpet ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men taes hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameierenes side.

**§ 16**  
**Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierene proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for annens sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierer.

**§ 17**  
**Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

**§ 18**  
**Skader på eiendommen**

Dersom en eller flere av bygningene eller bruksenhetene i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig sameiermøte beslutter noe annet.

**§ 19**  
**Panterett for sameierenes forpliktelser**

For krav mot en sameier som følge av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierer panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, elle dersom salget av eiendommen gjennomføres uten unødig opphold.

**§ 20**  
**Mislighold og fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge bruksenheten. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve bruksenheten solgt.

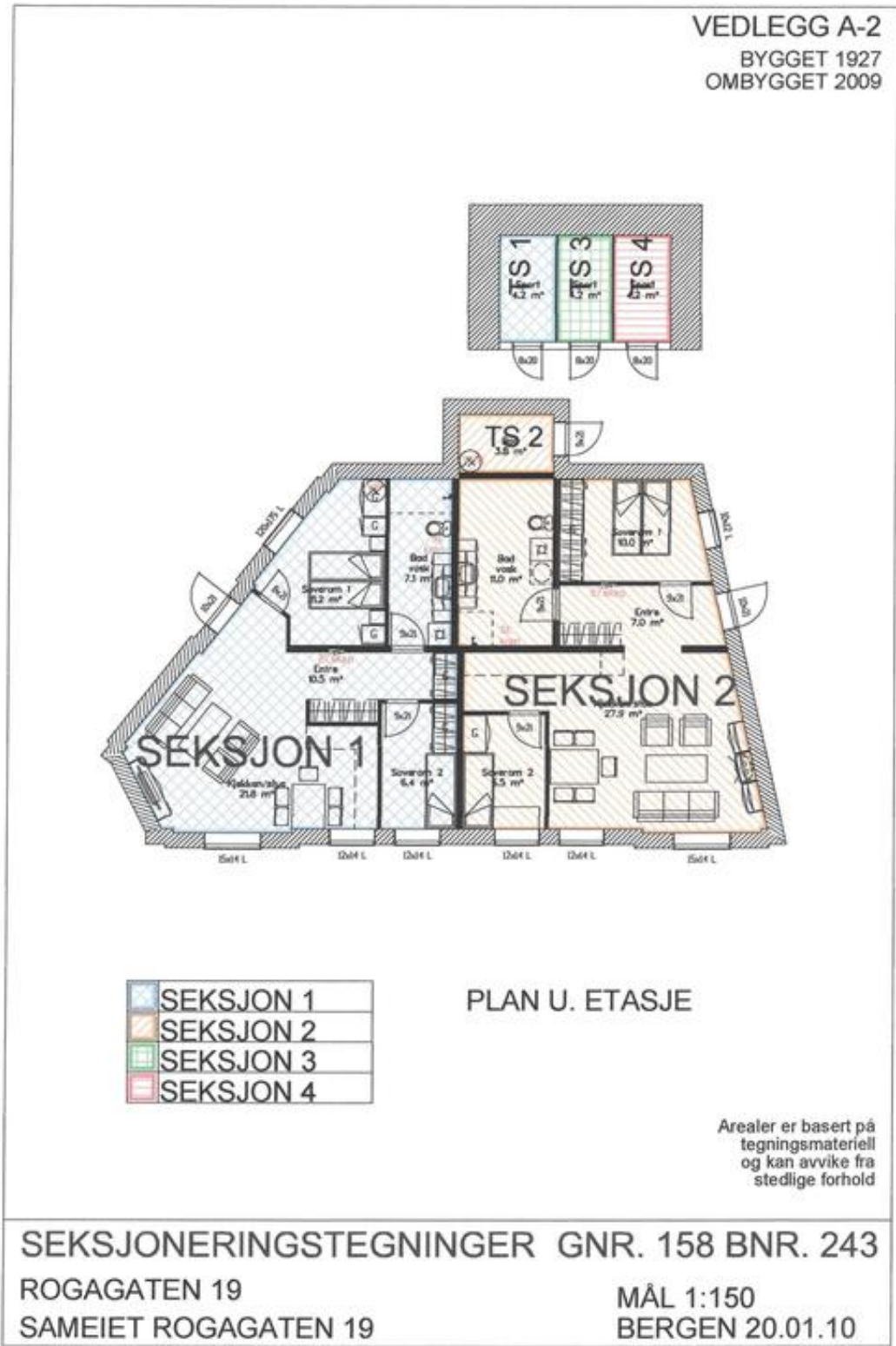
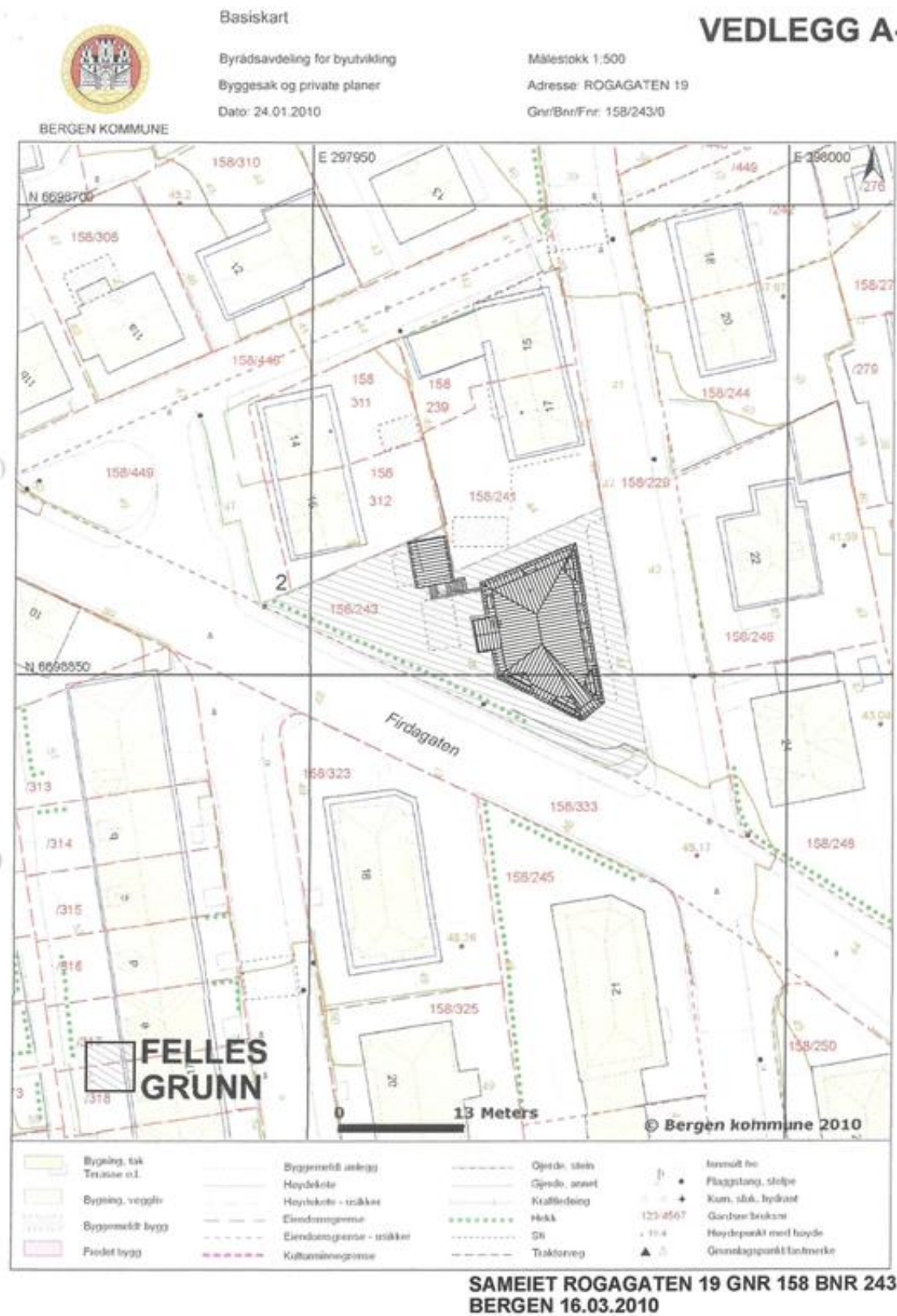


**§ 21**  
**Lov om eierseksjoner**

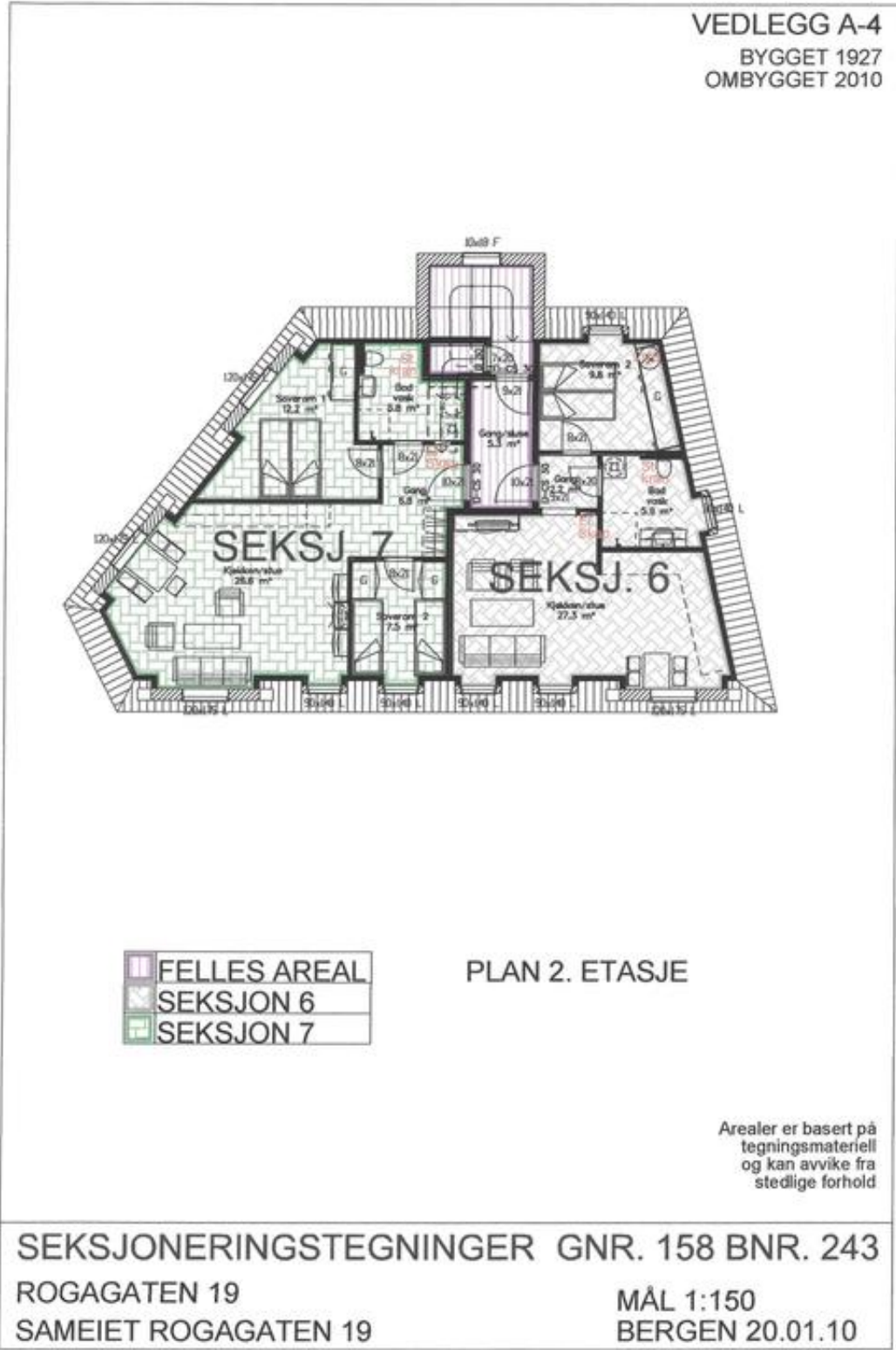
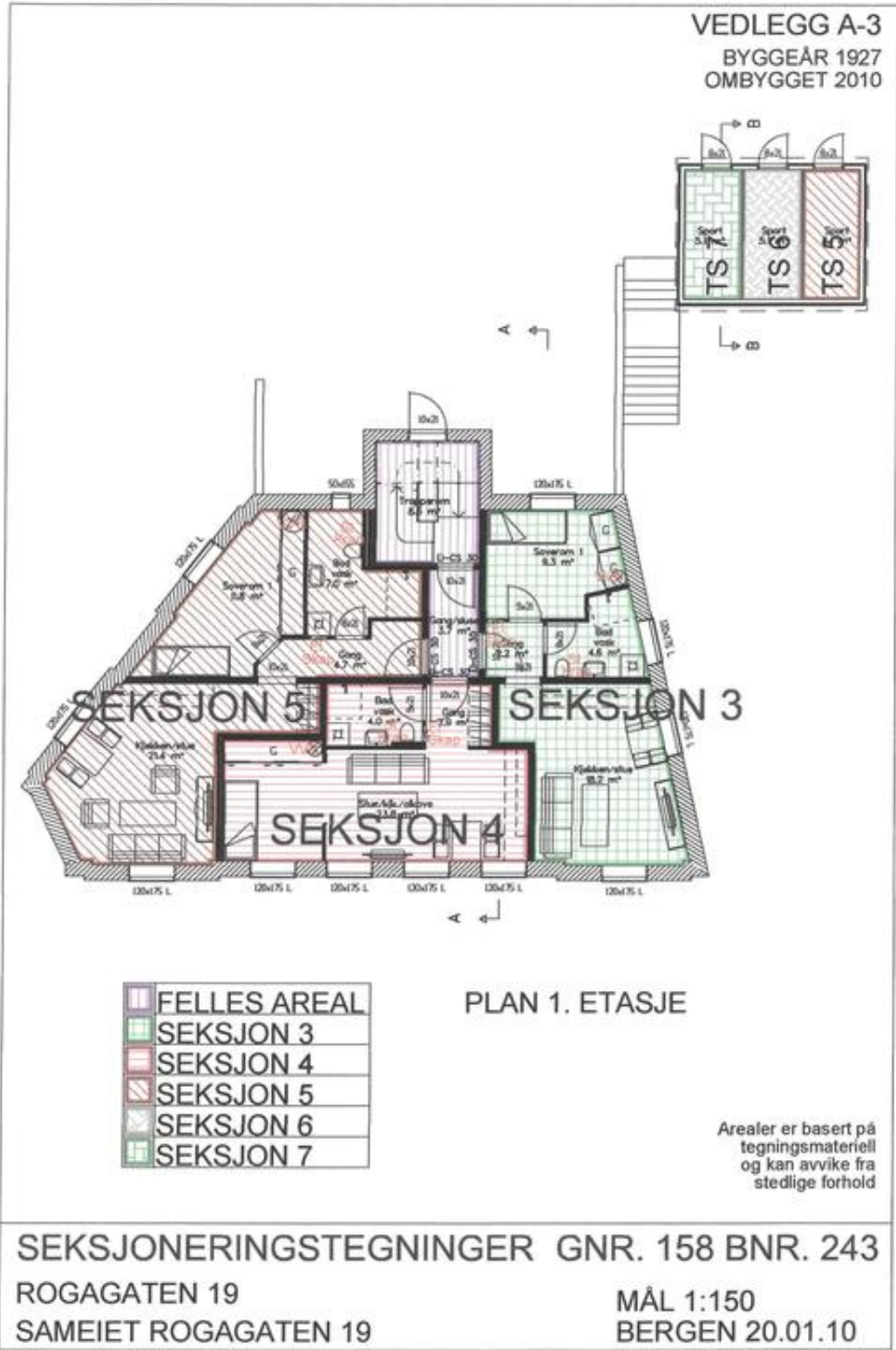
Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

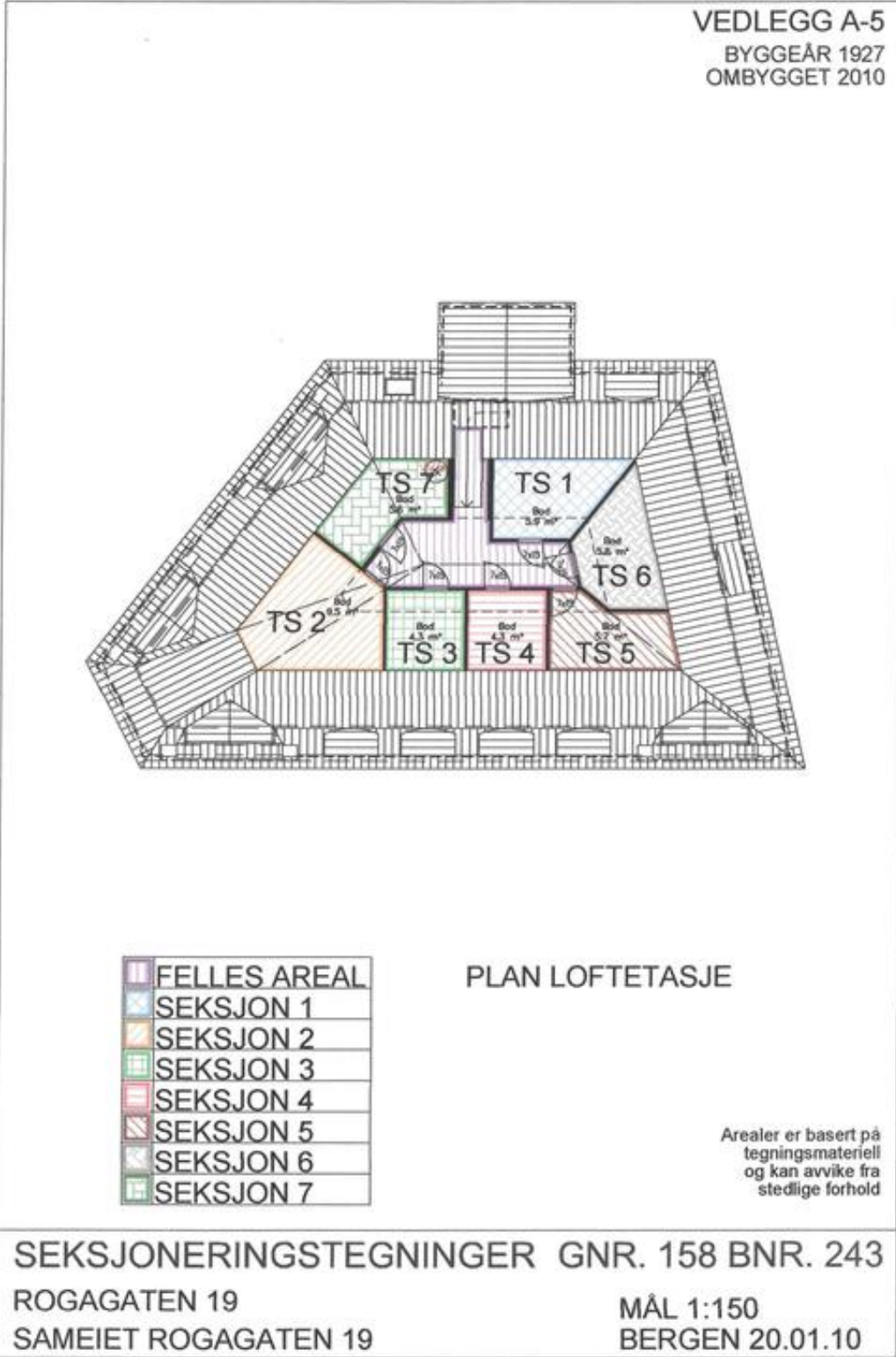
Vedlegg:

- A-1    Situasjonskart som viser felles grunn
- A-2    Seksjoneringstegning over underetasje og tilleggsseksjoner bod
- A-3    Seksjoneringstegning over 1. etasje og tilleggsseksjoner bod
- A-4    Seksjoneringstegning over 2. etasje
- A-5    Seksjoneringstegning over loftetasje, tilleggsseksjoner bod









# 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 henvisning. 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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser 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:**

Rogagaten 19, 5055 BERGEN. Gnr. 158, bnr. 243, snr. 6 i Boligsameiet Rogagaten 19, oppdragsnr.: 1120260030  
Megler: Andrea Birkeland, mobil: 91656021, e-post: ab@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

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

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

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

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





proaktiv.no



**Andrea Birkeland**

Partner / Eiendomsmegler  
MNEF  
916 56 021  
ab@proaktiv.no



**Amalie Aimée Thorkildsen**

Eiendomsmeglerfullmektig  
916 56 022  
Amalie@proaktiv.no

# PROAKTIV

**Proaktiv Eiendomsmegling AS**

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, [proaktiv.bergen@proaktiv.no](mailto:proaktiv.bergen@proaktiv.no)