

PROAKTIV

Innholdsrik toppleilighet med fantastisk utsikt

Oppgraderinger fra 2018,
balkong og parkering i garasje

KLAUS HANSENS VEI 33A



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



KRONSTAD

Fantastisk toppleilighet med usedvanlig lekre kvaliteter, bare 5 min fra HUS. Stor, nydelig stue med peis og altan, 2 lekre bad og 3 gode soverom. Parkering i garasje. Herlig utsikt mot Store Lungegårdsvann.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Klaus Hanssens vei 33A, 5053 BERGEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 162, bnr. 102, snr. 3 i Sameiet Klaus Hanssens vei 33A

Prisantydning: 6.700.000,-

Omkostninger: 168.590,-

Totalpris: 6.868.590,-

Kommunale avgifter: 18.295,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1937

Rom/soverom: 4/3

BRA: 129 m²

BRA-i: 101 m²

Tomt: 440.8 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Leiligheten disponerer egen garasje på ca. 23 kvm (gnr. 4601, bnr. 162/107/0/1). For øvrig er det soneparkering i området. Eiendommen ligger i boligsone 25.

Felleskostnader pr. mnd.: 1.500,-

Felleskostnader inkl.: Felles byggforsikring og strøm i fellesareal.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
16	20	26	53
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
56	63	65	71
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
102	110	114	127
Energiattest	Ordensregler	Byggetegninger	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Usedvanlig profesjonelt håndtert fra A til Å

Har bare godt å si om både firmaet og megleren. Megler er profesjonell og genuint interessert i boligen og selgeren. Innehar mye kunnskap og erfaring. Sitter igjen med en god følelse etter salget og trenger ikke vurdere andre enn Proaktiv en annen gang.

Høy faglig kompetanse og tilgjengelig. Veldig fornøyd med jobben som ble gjort i forkant, under og etter salg.

Veldig fornøyd med hele prosessen. Megleren var tilgjengelig, god på kommunikasjon før og etter visninger, og gjennomførte prosessen på en ryddig, og fin måte.

Som jeg har kommentert tidligere : kvalitet i alle ledd

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

Veldig profesjonell og rett på sak. Vi følte oss trygg og ivaretatt fra boligen ble annonsert til overlevering

Jeg ble meget godt i varetatt og god informasjonsflyt. Dette gav trygghet og åpenhet. Jeg har aldri solgt eiendom, jeg fikk senket skuldrene og alt av stress og uro ble borte i den gode kommunikasjonen jeg hadde med megler.

Ryddig og god oppfølging

Vi opplevde at megler var dedikert til oppgaven og gjorde en god jobb for oss

Det var godt for meg som kjøper å kjenne at megleren var profesjonell og ivaretok meg også

Opplevde kjøpet som en veldig ryddig prosess. Eiendomsmegler opptrådte svært profesjonelt og tilbød en service utover det vi forventet oss

Jeg opplever at Proaktiv skreddersyr markedsstrategi for hver eiendom, og følger opp alle de ser har interesse for den.

Megler fikk raskt forståelse for mine ønsker og leverte 100%. God støtte og informasjon underveis frem til overlevering av bolig. Var alltid tilgjengelig når det trengtes og svarte kjapt på spørsmål som dukket opp underveis. TAKK!

Fikk god kontakt fra dag en, god oppfølging på alle plan. Var det noe vi lurte på kunne vi ringe og fikk alltid svar.

Hun la ned en kjempeinnsats og var alltid blid, tilgjengelig og hjelpelig. Hun var også flink til å komme med god veiledning gjennom hele prosessen. Vi hadde ikke noe problem med å gi megler 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.

”

"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."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Amalie Aimée Thorkildsen



Amalie Aimée Thorkildsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 91 65 60 22
E-post: amalie@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Nydelig 4-roms toppleilighet over 2 plan med praktfull utsikt, balkong og garasje. Sentral beliggenhet!

Her kan du enkelt hoppe på en bysykkel og utforske sentrum, eller velge en deilig spasertur til shopping og uteserveringer for å nyte solen. Og hvis du er glad i fjellet, har du de fantastiske byfjellene rett i nærheten. Beliggenheten er svært attraktiv med gangavstand til Bybanen, Haukeland Universitets-sykehus, dagligvarebutikker, studiesteder og byens største arbeidsplasser. Den nydelige toppleiligheten ligger i et ærverdige og velholdt murbygg med en harmonisk fasade og tydelig karakter. Leiligheten går over flere plan og er meget gjennomført, med lyse, tidløse fargevalg, flotte kvaliteter og godt lysinnslipp. I front, vendt mot den nydelige utsikten, ligger stuen med åpen kjøkkenløsning.

Herfra er det utgang til altanen med sol og flott utsikt mot Store Lungegårdsrvann og Fløyen. Loftsetasjen byr på et stort og luftig hovedsoverom, en-suite bad og lagringsmuligheter. I tillegg har boligen bad i begge etasjer og totalt tre soverom, godt tilpasset både hverdag og gjester. Både huset og leiligheten var gjennom omfattende oppgraderinger i 2018 med blant annet nytt elektrisk anlegg, rør-i-rør-system, nye bad og kjøkken og oppgraderte overflater. I samme periode ble tak og fasade også fornyet.

Amalie Thorkildsen

Eiendomsmeglerfullmektig
Amalie Aimée Thorkildsen

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

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

Proaktiv Småstrandgaten

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

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



KRONSTAD

Kommune: Bergen / Område: Kronstad

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Klaus Hanssens vei 33A - en nydelig toppleilighet i et attraktivt nabolag på Kronstad. Her kan du enkelt hoppe på en bysykkel og utforske sentrum, eller velge en deilig spasertur til shopping og uteserveringer for å nyte solen. Og om du er glad i fjellet, har du de fantastiske byfjellene rett i nærheten. Dette er virkelig et sted du vil trives uansett om du foretrekker bylivet, fjellivet eller det maritime liv. Her bor du med gangavstand til det meste!

Med nærhet til alt du måtte trenge i hverdagen, legger dette til rette for en enkel og effektiv hverdag, samtidig som helgene blir mer avslappende. Kjeder du deg, eller ønsker du bare å oppsøke folkeliv? Er lysten på en varm kopp kaffe til stede, eller fant du ut at garderoben må fornyes? Det tar deg i underkant av femten minutters gange å ankomme sentrum.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Tonningsneset Linje 12	3 min 🚶 0.3 km
🚊 Florida Linje 1	10 min 🚶 0.8 km
🚊 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 🚶 2 km
✈️ Bergen Flesland	19 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Jonas Lies Vei	6 min 🚶
Rema 1000 Danmarks plass	8 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Bergen Storsenter	21 min 🚶
📺 Vitusapotek Danmarks plass	9 min 🚶

SPORT

🏊 Hunstad skole Aktivitetshall	8 min 🚶 0.7 km
🏊 Kronstad skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏊 NEXT Danmarks plass	9 min 🚶
🏊 SATS Danmarks plass	10 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Sentraltind	3 min 🚶
🚗 Solheimsgaten 5 - Eviny AS	8 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Alternativt går bussen hyppig fra nærliggende holdeplass, og både bybane og buss på Danmarks plass og Florida ligger kun minutter unna.

Hverdagslogistikk er så mangt, og mange med tilknytning til Bergens største arbeidsplass, Haukeland Universitetssykehus vil finne stor glede i å bo så nær jobben. Andre store arbeidsplasser som Haralds plass Diakonale Sykehus, Media City og Kronstadparken ligger i gang- og sykkelavstand fra

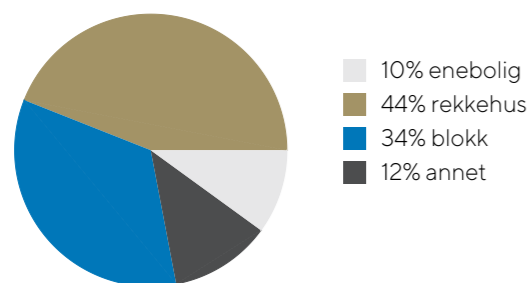
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

leiligheten. Tilsvarende gjelder for flere av byens studieinstitusjoner. Høgskulen på Vestlandet, ligger innen gangavstand fra leiligheten, og med sykkel kommer du deg enkelt til flere sentrumsbaserte studieinstitusjoner på under ti minutter. Blant annet ligger både BI og Universitetet i Bergen med sine ulike fakulteter på rekke og rad på Nygårdshøyden.

Om det skulle bli tomt for melk i kjøleskapet, eller om dagens middag skal handles inn, spaserer du kort og godt bort til KIWI på toppen av gaten. Rema1000, Coop Extra og Bunnpris er også gode alternativer. Om du foretrekker å spise ute, er Møllendal fetevare å anbefale. Her kan du nyte et deilig måltid i deres hyggelige lokaler eller ta med som takeaway. Det er også flere spisesteder og takeaway muligheter på Danmarks plass om det skulle friste med noe annet godt.

Turmulighetene står i kø med flotte, varierte tur- og terrengløyper av alle vanskelighetsgrader, for både spreke og mer bedagelig anlagte. Store Lungegårdsvann er like utenfor inngangsdøren som er en perfekt rute for joggetur, lufting av firbeinte, trilletur eller en romantisk kveldstur. Om du vil komme deg opp i høyden kan du snøre på deg fjellskoene og benytte deg av fantastiske Ulriken.

BOLIGMASSE



Løvtakken og Lyderhorn på andre siden av Danmarks plass er også flotte turmål, enten alene eller sammen med familie og venner en solfylt lørdag. Og på dager hvor himmelens sluser åpner seg over byen kan du ta treningsøkten innendørs på et av de mange treningssentrene i nærheten, som for eksempel Sporty og Sats.

Om du følger gangveien oppover gaten finner du både barnehage og skole for de minste. Gaten er i tillegg sykkelprioritert, noe som bidrar til et roligere trafikkbilde og gjør området ekstra trygt og behagelig for både syklister og beboere. I nærområdet er det også godt tilrettelagt med grøntområder og lekeplasser som inviterer til lek og aktivitet.

Totalt sett - en perfekt leilighet for både unge og voksne par, for deg som ønsker å bo godt selv med mulighet for utleie, eller for barnefamilien som vil bo sentralt, men samtidig rolig og tilbaketrukket, med kort vei til skole, jobb og barnehage. Velkommen!



Bebyggelse

Nærområdet består hovedsakelig av tilsvarende bebyggelse. Flere av byggene er fra 1930-tallet og ble oppført av ulike yrkesgrupper. I nedre del av Klaus Hanssens vei fikk blant annet Politimennenes boliglag tildelt tomter fra Bergen kommune, med klausul om oppføring av familieboliger til eget bruk.



Adkomst

Fra Bergen sentrum kjører du mot sørøst på Nygårdsgaten. Følg veien frem til rundkjøring og ta 4. avkjøring inn på Fv256 under motorveibroen. Fortsett innover Møllendalsveien, og ta deretter til høyre inn på Klaus Hanssens vei. Følg gaten oppover, eiendommen ligger på høyre hånd.

Fra Haukeland universitetssykehus følger du Jonas Lies vei forbi Kvinneklinikken, og tar deretter ned til høyre inn på Klaus Hanssens vei. Følg gaten nedover, og eiendommen ligger på venstre hånd.

Det er soneparkering i gaten (boligsone 25). Parkering kan skje via appen «Parkering i Bergen».

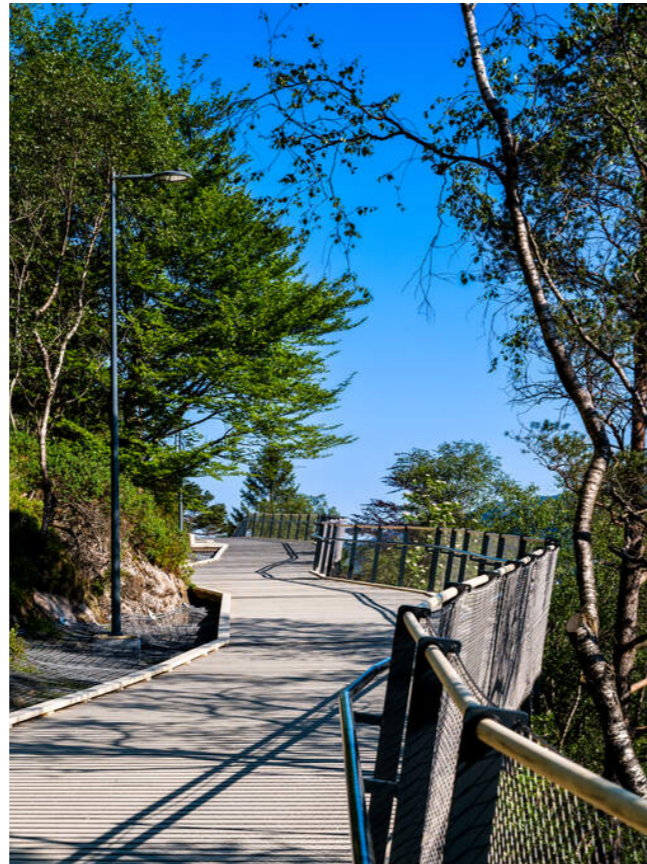
Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	5 min  0.4 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	7 min  0.6 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	16 min  1.3 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	13 min  1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	20 min  1.7 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	10 min  0.9 km
St. Paul gymnas 270 elever	11 min  1 km

BARNEHAGER

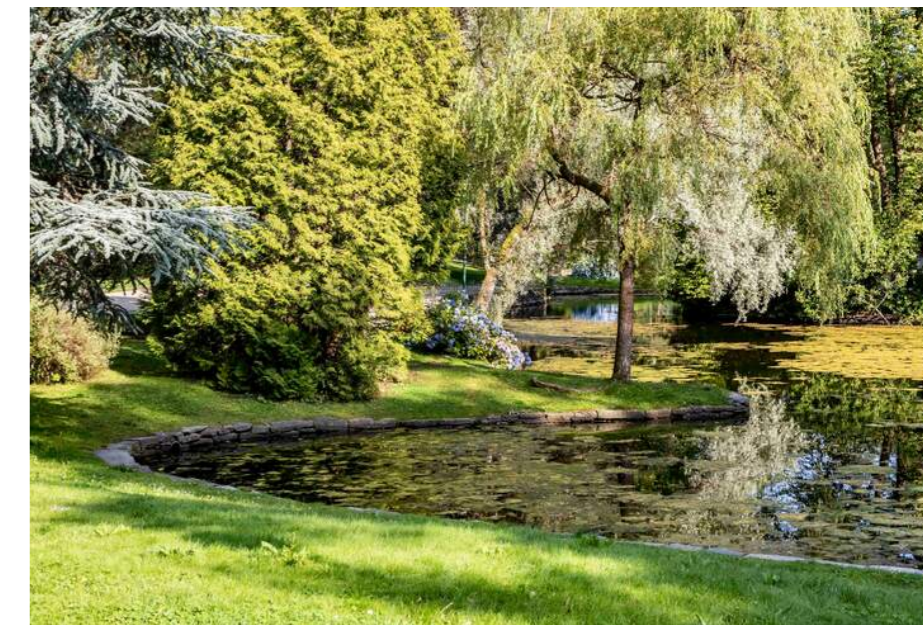
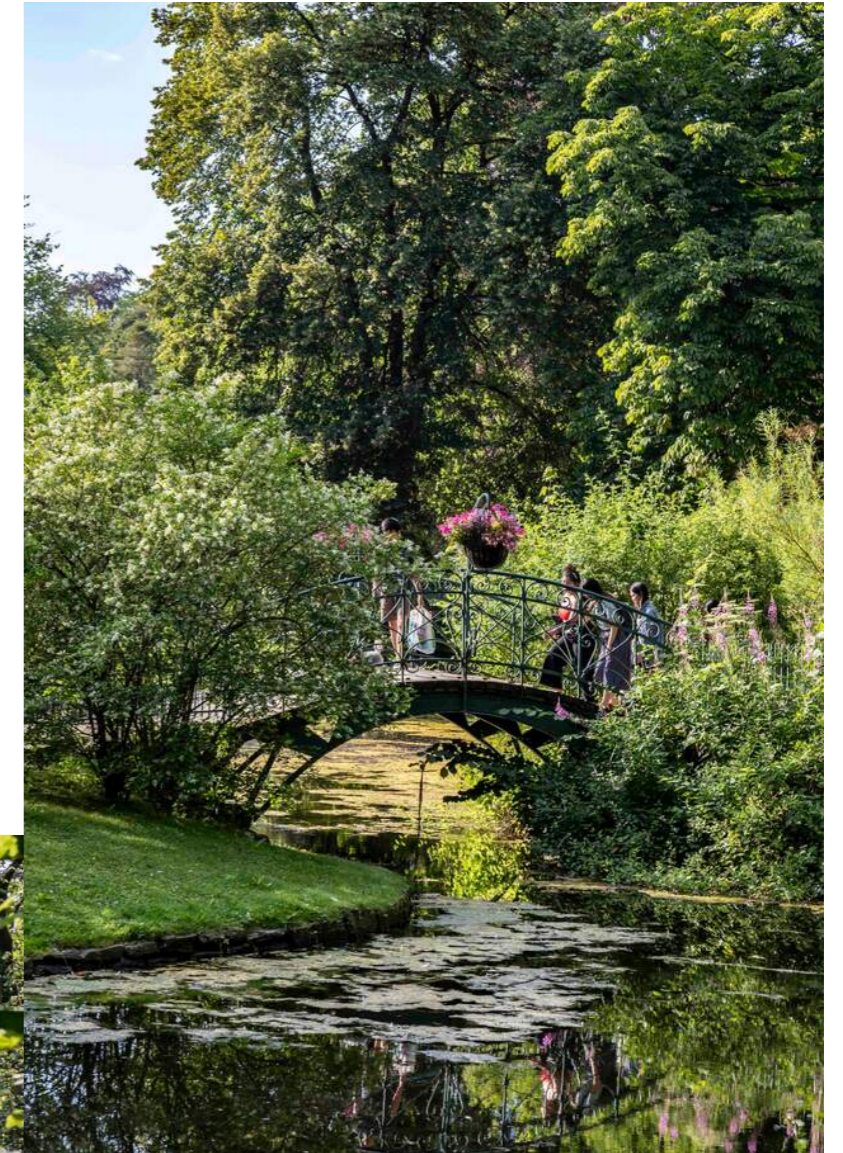
Kronstad Oppveksttun barnehage (0-5 ...) 74 barn	7 min  0.6 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (0-...) 45 barn	8 min  0.6 km
Kronen barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min  0.7 km





PARKLIV & BADEGLEDE

Nygårdsparken er et populært samlingspunkt for både store og små. Her kan du slå deg ned med en god bok eller samle vennegjengen og nyte lange sommerkvelder i parkens omgivelser, før turen går videre til et forfriskende bad på Møllendal.



Livet på Kronstad

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



”

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

Selger: Sigrunn Strøm og Leif Hole

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte boligen i 2023

Hva var avgjørende for valget deres?

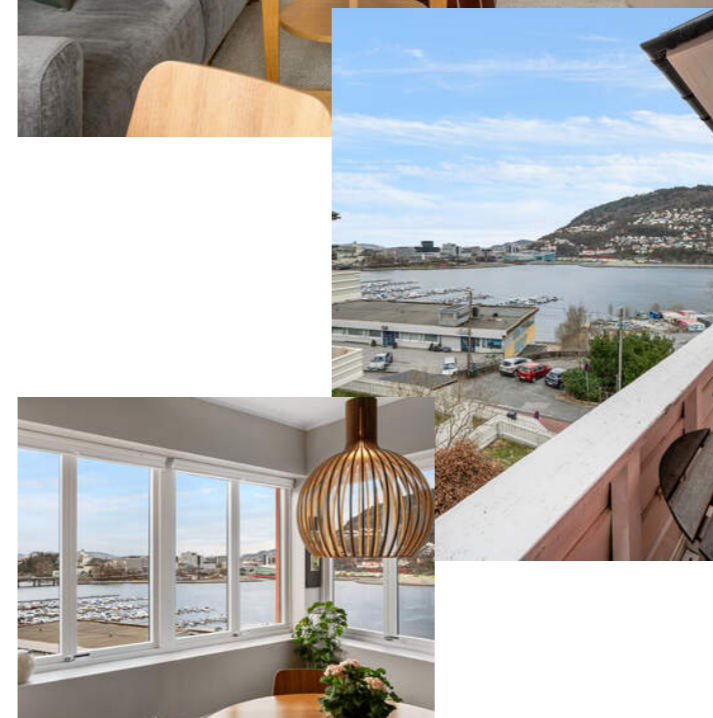
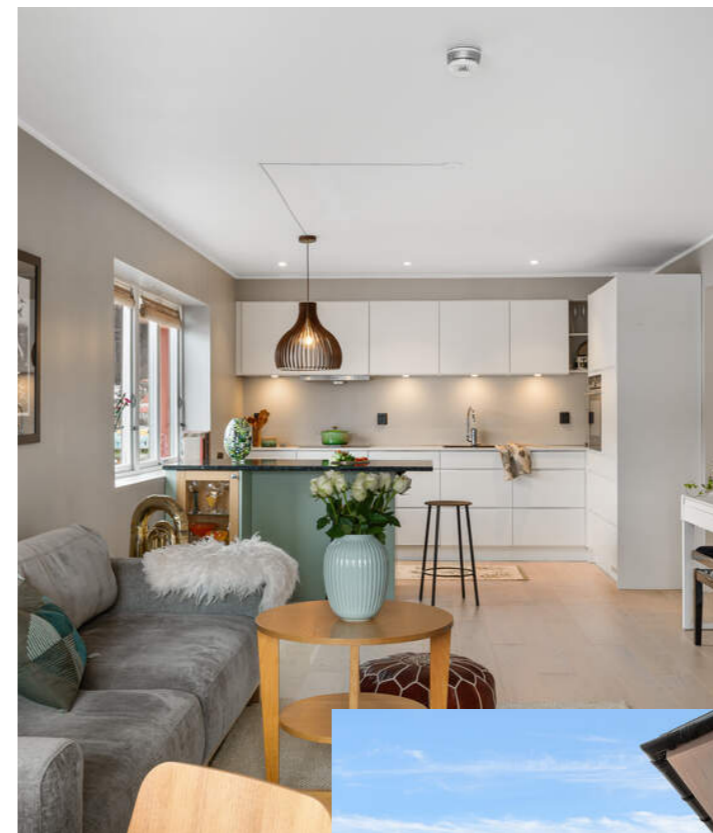
Beliggenheten var viktig for oss. Vi ønsket å bo sentralt med kort vei til både jobb og sentrum, og her har vi kunnet gå til det meste i hverdagen. At boligen var relativt nyoppusset fra 2018 og fremstod i svært god stand, var også viktig for oss. Her kunne vi rett og slett pakke kofferten og flytte rett inn, uten å måtte tenke på oppussing eller større tiltak. Leiligheten oppleves moderne, gjennomført og lett å trives i. Garasjen var også et stort pluss for vår del.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter til Askøy fordi vi ønsker å komme litt mer ut på landet. Vi nærmer oss pensjonsalderen og ser frem til et roligere liv nærmere naturen.

Hva har dere likt best med området?

Vi har veldig hyggelige naboer, og gaten oppleves rolig, særlig etter at Klaus Hanssens vei ble Bergens første miljøgate. Området har gode solforhold og kort vei til kjøpesenter, butikker, park og ikke minst sentrum. Store Lungegårdsvann er også i ferd med å utvikle seg til en flott oase, med parker, basketball- og sandvolleyballbaner samt badeplasser.



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

Det vi kommer til å savne aller mest er den korte avstanden til alt vi trenger i hverdagen, og ikke minst spiseplassen med panoramautsikt over byen. Det er noe helt eget å kunne sitte der og nyte utsikten, både til hverdag og når man har besøk.

Hva har blitt gjort med boligen etter at dere flyttet inn?

Etter overtakelsen i 2023 har vi blant annet installert en kjøkkenøy med vinskapp, romslige skuffer og glasskap til vinglass, samt benkeplate i Emerald Pearl, en løsning vi har hatt stor glede av i hverdagen.

Vinter, vår, sommer og høst – hvordan oppleves årstidene i boligen og området?

Vinteren er som ellers på Vestlandet, men utsikten mot Fløyen og Store Lungegårdsvann gjør at man alltid har noe vakkert å se på. Også på mørkere dager, når lysene fra fjellsiden speiler seg i vannet og skaper en helt egen stemning.

Når våren melder seg, merker man fort hvor kort vei det er til naturen. Området våkner til liv, og det blir ekstra fint når alt begynner å grønnes rundt vannet.

Sommeren er kanskje den aller beste tiden her. Da er det kort vei til et forfriskende bad fra bryggen på badeplassen på Møllendal, og til hyggelige møteplasser som Møllendal Fetevare.

Om høsten endrer området karakter igjen, med varme farger og en roligere stemning. Utsikten gir deg et lite skifte gjennom hele sesongen, både mot byen og fjellene rundt.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Utsikt, bynært og trygt.

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

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

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

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

KLAUS HANSSENS VEI 33A



VELKOMMEN TIL KLAUS HANSSSENS VEI 33A

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år, blant annet ble boligen omfattende rehabilitert i perioden 2017-2018. 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.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein. Taktekking fra 2018 i følge tidl. salgsoppgaver. Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen. Forventet brukstid: Vindskier og dekkbord: ca. 15-25 år og betongtakstein: ca. 30-60 år. Nedløp og beslag Takrenner og nedløp i aluminium. Takrenner og nedløp fra 2018. Forventet brukstid: Takrenner og nedløp: ca. 20-30 år

Veggkonstruksjon

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påforet med bindingsverk, lekter og platekledning. Vegger ble innvendig utlektet, etterisolert og platet i 2018 i følge tidl. salgsoppgave. Merk: Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne

sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som skjevheter, mit og råte kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov. Forventet brukstid: Puss: ca. 30-60 år og maling: ca. 10-20 år

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking Takkonstruksjon med tresperrer. Det er gjort tiltak for å forbedre lufting av takkonstruksjonen i 2024. Lufting vurderes nå for å være tilfredsstillende, men synlig del av takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke nærmere vurdert i denne rapporten. Merk: Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppspor. Regelmessig tilsyn anbefales.

Vinduer (TG 2)

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra 1988, foruten ett vindu fra 2018. Takvinduer av nyere årgang. Merk: Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder. Forventet brukstid: Trevinduer med isolerglass: ca. 20-60 år

Vurdering av avvik: Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Eldre vinduer normalt sett redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskifting av vinduer på sikt eller etter behov. Tidspunkt for dette er vanskelig å anslå da dette vil avhenge klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall m.m.

Dører

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Det er montert katteluke i døren. 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

Balkongdør (TG 2)

Sidehengslet balkongdør med isolerglass i malte trekarmer. Dør fra 1988. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Forventet brukstid: Ytterdører i tre: ca. 20-40 år. Vurdering av avvik: Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Balkongdøren bærer preg av elde/slitasje. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og råteskader som forkorter dørenes levetid. Siden isolasjonsevnen reduseres over tid, bør dørene vurderes å skiftes på sikt eller etter behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan på 2,4 m² med utgang fra stue. Balkongen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord. Rekkverkshøyde ble målt til 0,86 meter. Til informasjon: Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Fra TEK 17 (paragraf 12-17): Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde; a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m. Forventet brukstid: Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20-40 år. Rekkverk i tre/metall: ca. 20-40 år

INNVEDIG

Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje. Forventet brukstid: Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år. Merk: Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønsmessig befarings. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv ettertepper og lignende må påregnes i bruk bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar. Det kan i enkelte tilfeller være vanskelig å skille visuelt mellom parkett, laminat, klikkvinyll og lignende gulvtyper.

Det tas derfor et visst forbehold om feil klassifisering av gulvmateriale. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere dersom det er av betydning. Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Pipe og ildsted

Pipe: Murt pipe. Ildsted: Vedovn i stue. Rentbrennende type. Vedovn fra 2018. Merk: Pipe over tak er vurdert under punktet taktekking. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

Innvendige trapper

Lukkede tretrapper med spilerekker og håndløpere. Det mangler rekkverk/barnesikring i overgangen mellom etasjene. Se eget punkt under HMS-avvik.

Innvendige dører

Ett-speil innerdører. Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik. Forventet brukstid: Innerdører: ca. 20-30 år

HOVEDETASJE - BAD (2,6 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Elvestein i dusjsone. Malte flater i himling. Inneholder: Baderommøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg. Bad fra rundt 2018.

Overflater vegger og himling

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

Overflater Gulv (TG 2)

Det ble målt 30 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 foretas 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 registrert riss (små sprekker) i enkelte fuger. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke rissene jevnlig for å følge med på utviklingen. Ved behov kan fugemassen utbedres lokalt. Konsekvensen av slike riss er primært estetisk, da den underliggende membranen ivaretar badets tetthet. Per nå er det ikke vurdert som nødvendig med tiltak.

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).

Sanitærutstyr og innredning
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. Innebygget sisterner fra TECE med sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylørøret, ved evt lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i veggen.

Ventilasjon
Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det ble foretatt kontroll fra tilliggende rom mot dusjsone. Det ble ikke avdekket unormale fuktforhold. Merk: Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen

LOFT - BAD/VASKEROM (7,4 M²)
Generell
Keramiske fliser på gulv og vegger. Elvestein i dusjsonen. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-grep blandebatteri, vegghengt toalett, badekar, dusj med fastvegg i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj, opplegg for vaskemaskin og fordelerskap til rør-i-rør. Bad fra rundt 2018.

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

Overflater Gulv (TG 2)
Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Begrenset/manglende fall utenfor dusjsone. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold.

Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er registrert riss (små sprekker) i enkelte fuger. Sår i en flis utenfor dusjsonen. 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. Sår i flis vurderes kun for å være av kosmetisk betydning.

Sluk, membran og tettesjikt
Plastsluker 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).

Sanitærutstyr og innredning
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. Innebygget sisterner fra TECE med sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylørøret, ved evt lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i veggen.

Ventilasjon
Elektrisk vifte i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det ble foretatt kontroll fra tilliggende rom mot dusjsone. Det ble ikke avdekket unormale fuktforhold. Merk: Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

HOVEDETASJE - STUE/KJØKKEN (33,5 M²)
Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter, benkeplate i stein og underlimt vask med ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap. Kjøkkenøy med stikkontakt og USB-lader. Integrerte hvitevarer: Stekeovn fra Siemens, induksjonstopp fra Siemens, oppvaskmaskin fra Siemens og kjøleskap med frysedel fra Bosch. Integrert ventilator fra Siemens. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor. Kjøkkeninnredning fra 2017/2018. Merk: Avstand fra gulv til benkeplate ble målt til 95 cm, normal monteringshøyde er 90 cm.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger (TG 2)
Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system) Fordelerskap på begge badene. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder.

Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang. Forventet brukstid: Vannrør av plast: 25-75 år. Vurdering av avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

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 brukstid: Avløp (plast): 25-100 år.

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri. Vedlikehold: Ventilert og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventilert fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

Varmtvannstank
Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert i kjeller. Bereder ble produsert i 2018. Forventet brukstid: Varmtvannsbereder: ca. 15-25 år.

Elektrisk anlegg
Sikringssskap er plassert i gang. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i felles målerskap, montert i 2019. Sikringssskapet inneholder hovedsikring på 63A, 1 kurs på 25A og 8 kurser på 15A. Belysning: Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse). Elektrisk oppvarming: El. varmekabler på begge bad. Se innledning for øvrig oppvarming.

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

Fuksikring og drenering (TG2)
Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20-60 år.

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.

Grunnmur og fundamenter (TG 2)
Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell. Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser. Grunnmur i betong med sparestein. Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere. Forventet brukstid: Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4-18 år. Vurdering av avvik: Stedvise sprekker/avskallinger. Konsekvens/tiltak: Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak utover ordinært tilsyn og kontroll av riss og sprekker. Det må imidlertid påregnes vedlikehold, og eksisterende riss bør pusses. Disse antas å stamme fra eldre setninger i bygningsmassen. Det presiseres at forholdene må overvåkes og måles over tid for å kunne fastslå om det dreier seg om pågående bevegelser.

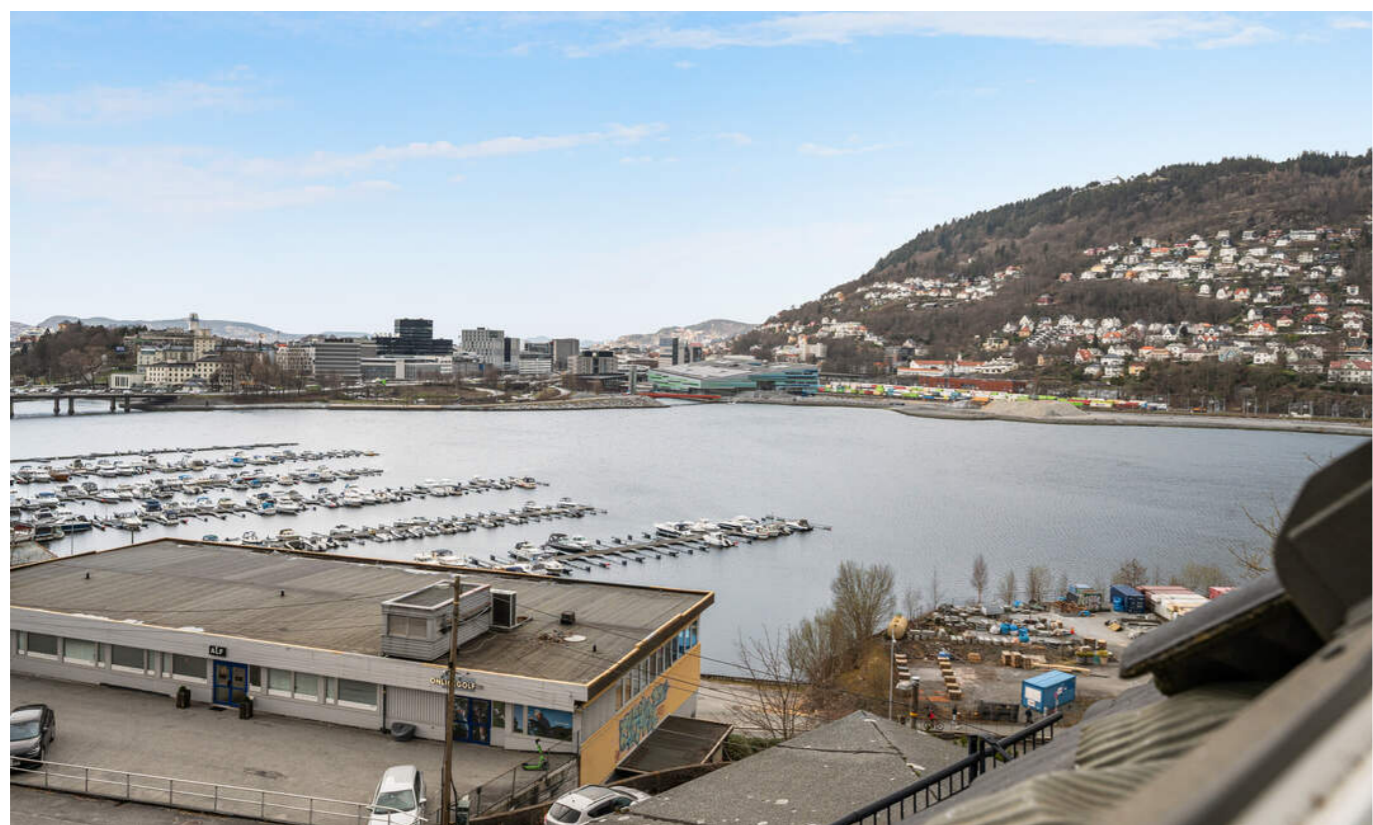
Terrengforhold
Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Se kommentarer under avvik. Merk: Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

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



ADKOMST OG INNGANGSPARTI

I et etablert nabolag på Kronstad ligger dette sjarmerende sameiet. Eiendommen er pent opparbeidet, og både hus og leilighet ble oppgradert i 2018.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Første etasje: trapperom (3,5 m²)
Andre etasje: gang (12,1 m²), bad (2,6 m²), stue/kjøkken (33,5 m²), soverom 1 (11,5 m²) og soverom 2 (6,7 m²)
Loftetasje: Trapperom (2,4 m²), bad/vaskerom (7,4 m²), soverom (15,1 m²) og bod (1,9 m²)
I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i byggets underetasje på om lag 5,0 m² og garasje på 23 m²

Areal

Bruksareal: Kjeller BRA-e: 5 kvm / Total BRA: 5 kvm
1. etasje: BRA-i: 4 kvm / Total BRA: 4 kvm
2. etasje: BRA-i: 70 kvm / Total BRA: 70 kvm
3. etasje: BRA-i: 27 kvm / Total BRA: 27 kvm
Terrasse- og balkongareal: 2 kvm
Garasje: BRA-e: 23 kvm / Total BRA: 23 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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.

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 0,6 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 3,5 m² av bruksarealet i 2. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 0,6 m² av bruksarealet i loftsetasjen.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyde:

1. etasje: ca. 2,77 meter.
2. etasje: ca. 2,42 meter målt i stue/kjøkken.
Loft: ca. 2,69 meter målt på soverom og ca. 2,16 meter på bad.

Standard

I et etablert nabolag på Kronstad, med utsikt over Store Lungegårdsvann og byfjellene, finner vi dette lille sameiet bestående av tre eierseksjoner. Bygget er fra 1937 og har et klassisk og velholdt uttrykk. Det er malt i kontrastfarger i samråd med nabobygget, noe som gir et friskt innslag i bybildet dominert av hvite og grå fasader. Bygget er omkranset av opparbeidet og velholdt uteområde med trapp fra gateplan, hvitmalte forstøtningsmurer, bed og beplantning som gir uteområdet et hyggelig preg. Både huset og leiligheten har vært gjennom omfattende oppgraderinger fra høsten 2017 til sommeren 2018. Både sameiet og leiligheten fremstår derfor tiltalende, med et moderne uttrykk.

Fra egen inngang på eiendommens bakside, i et tilbygg oppført i 2018, kommer du inn i en lys og romslig entré. Førsteintrykket er moderne og imøtekommende. Det er lagt vekt på tidløse materialer av god kvalitet, hvor leilighetens overflater er helsparklet og malt i lyse fargevalg og på gulvene er det lagt hvitlasert 1-stavs eikeparkett. Videre leder trappen opp til leilighetens hovedetasje, hvor en innbydende gang binder rommene naturlig sammen og gir adkomst videre til loftsetasjen.

Stuen er et stort, deilig og sosialt rom som gir deg mulighet til å invitere hele vennegjengen på middagsbesøk og dekke opp langbord. I tillegg vil du lett falle til ro i eget selskap eller med





dine nærmeste, med god plass til stor sofagrupper for avslappende filmkvelder. Store vindusflater vender mot Store Lungegårds vann, og sammen med innfelte LED-downlights skapes en behagelig atmosfære. Sentralt i rommet er det plassert en vedovn av rentbrennende type som sørger for god varme og knitrende hygge på kalde dager. Store veggflater gir gode muligheter for å innrede med kunst, hyller eller veggseksjoner. På sommerstid åpner du opp til altanen hvor du kan trekke ut på ettermiddagen og nyte solen til kvelden kommer.

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning med stue, noe som gjør rommet sosialt og inkluderende. Innredningen er fra KVIK og fremstår både lekker og funksjonell med glatte hvite fronter med integrerte håndtak og demping, kombinert med Silentstone benkeplate. Det er også etablert en kjøkkenøy som fungerer som en naturlig romdeler mot stuen. Benkeplaten er i larvikitt, Black Emerald, som gir et eksklusivt uttrykk. Det er også montert stikkontakt og USB-lader i øyen. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra kvalitetsmerke Simens med stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap med kjø og frys.

Leiligheten har to stilrene bad, som begge er oppført i 2018. Badene er helfliset med grå designfliser i keramikk og rullestein i dusjsone. Badet i hovedetasjen er innredet med dusjvegger i glass med foldefunksjon og vegghengt toalett. Badet i loftsetasjen er innredet med dusjnise for raske morgendusjer og badekar for lange avslappende kveldsbad. I taket er det et stort veluxvindu og innfelte spotter som sørger

for god belysning. Dette badet har også opplegg for vaskemaskin. Begge badene har for øvrig nydelig baderomsinnredning fra Lind Luxury og varmekabler som sørger for at baderomsgulvet alltid er behagelig varmt.

Leiligheten har totalt tre soverom. To av leilighetens soverom er plassert tilbaketrasket i hovedetasjen, i tilknytning til ett av badene. Rommene måler henholdsvis 11,5 og 6,7 m², og har gode møbleringsmuligheter for både enkelt seng, dobbeltseng og annet passende møblement. Det største rommet benyttes i dag som hobbyrom, men fungerer like godt som et fullverdig soverom, hjemmekontor eller kreativ sone.

Loftsetasjen oppleves meget lys og romslig, hvor den rause takhøyden med synlige dragere er med på å løfte atmosfæren og skape et rom som skiller seg ut. I loftsetasjen finner du leilighetens hovedsoverom med en-suite baderom og praktisk bodrom til lagring. Videre har leiligheten en romslig bod i fellesareal i kjeller.

Når det gjelder parkering har leiligheten tilhørende garasje, som ligger like ved eiendommen. Som er en sjelden og attraktiv løsning i området. Garasjen måler 23 m² og byr på gode oppbevaringsmuligheter. Garasjen har både innlagt strøm og vann, noe som gir ekstra fleksibilitet i bruk. tillegg er det rikelig med plass til oppbevaring av sykler, verktøy, vinterdekk, ved og annet utstyr, noe som gjør garasjen både praktisk og funksjonell i hverdagen.

Oppvarming

Leiligheten har elektriske varmekabler på begge bad. I stuen er det plassert en vedovn av rentbrennende type. Det er for øvrig elektrisk oppvarming. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info strømforbruk

Eiendommen er tilknyttet strømstøtteordningen Norgespris. Årlig strømforbruk er opplyst til ca. 14 750 kWh. Med Norgespris (0,50 kr/kWh inkl. mva) gir dette en årlig strømkostnad på ca. kr 7 375 ekskl. nettleie. Samlet årlig kostnad inkl. nettleie estimeres til ca. kr 13 000 -14 500, men vil variere med forbruk og gjeldende tariffer.

Info energiklasse

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

Modernisering og påkostninger

- Omfattende rehabilitering av eiendommen og leiligheten (2017-2018), med generelt oppgradert standard og moderne uttrykk
- Nytt elektrisk anlegg i hele boligen, samt nytt sikringskap med automatsikringer (2017-2018)
- Nytt seriekoblet brannvarslingsanlegg (2017-2018)
- Nytt rør-i-rør-system og nytt avløpsopplegg til offentlig tilknytning (2017-2018)
- To nye bad etablert med moderne løsninger og varmekabler (2017-2018)
- Kjøkkeninnredning fra Kvik med integrerte hvitevarer (2017-2018)
- Etterisolering og innvendig oppgradering av yttervegger (2018)
- Ny taktekkning, samt nye takrenner og nedløp (2018)
- Fasade oppgradert og malt (2018)
- Installasjon av rentbrennende vedovn i stue (2018)
- Ny varmtvannsbereider installert (2018)
- Tiltak for forbedret lufting av takkonstruksjon (2024)
- Etablering av ny kjøkkenøy fra Norema (2024)

Hvitevarer

- Stekeovn fra Siemens
- Induksjonstopp fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Siemens
- Kjøleskap med frysedel fra Bosch
- Ventilator fra Siemens

Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale - det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.







ROMSLIG STUE SOM ET NATURLIG SAMLINGSPUNKT

Stuen er et stort og sosialt rom på ca. 33,5 m², med god plass til både sofagruppe og spisebord. En rentbrennende vedovn er plassert sentralt i rommet og gir både varme og hyggelig stemning på kalde dager.





FANTASTISK UTSIKT

Stue og kjøkken ligger samlet i front og danner boligens sosiale sone, med godt lys og utsikt mot Store Lungegårdsvann og byfjellene - et maritimt og naturskjønt utsiktsbilde i stadig forandring.







KOKKENS DOMENE

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning med stue, noe som gjør rommet sosialt og inkluderende. Kjøkkeninnredningen fra KVIK er plassert i en praktisk L-form, med glatte, hvite fronter og benkeplate i Silentstone. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kombiskap for kjøll og frys



ET SOSIALT OG INNBYDENDE KJØKKEN

Det er godt med både skap- og benkeplass, og kjøkkenøyen fungerer som en naturlig romdeler mot stuen og en hyggelig samlingsplass for både raske måltider og gode samtaler.





SOVEROM I HOVEDETASJEN

To av soverommene ligger tilbaketrukket i hovedetasjen, og måler 11,5 og 6,7 m². Det største rommet benyttes i dag som hobbyrom, men fungerer like godt som et fullverdig soverom eller hjemmekontor.





Badet i hovedetasjen er helfliset med lyse fliser og dekorativ elvestein i dusjsonen. Det er innredet med dusjvegger i glass og vegghengt toalett. Baderomsinnredning fra Lind Luxury.

LOFTSETASJEN





LUFTIG, LUNT OG HELT FOR SEG SELV

Loftsetasjen oppleves meget lys og romslig, hvor den rause takhøyden med synlige dragere er med på å løfte atmosfæren og skape et rom som skiller seg ut. Her finner du hovedsoverom med eget bad og bodrom.





ET BAD FOR BÅDE HVERDAG OG VELVÆRE

Loftsbaderommet kombinerer dusj og badekar i en delikat og gjennomført utførelse. Godt lysinnslipp fra Veluxvindu og behagelige varmekabler i gulv gir en komfortabel start og avslutning på dagen.



PARKERING I GARASJE

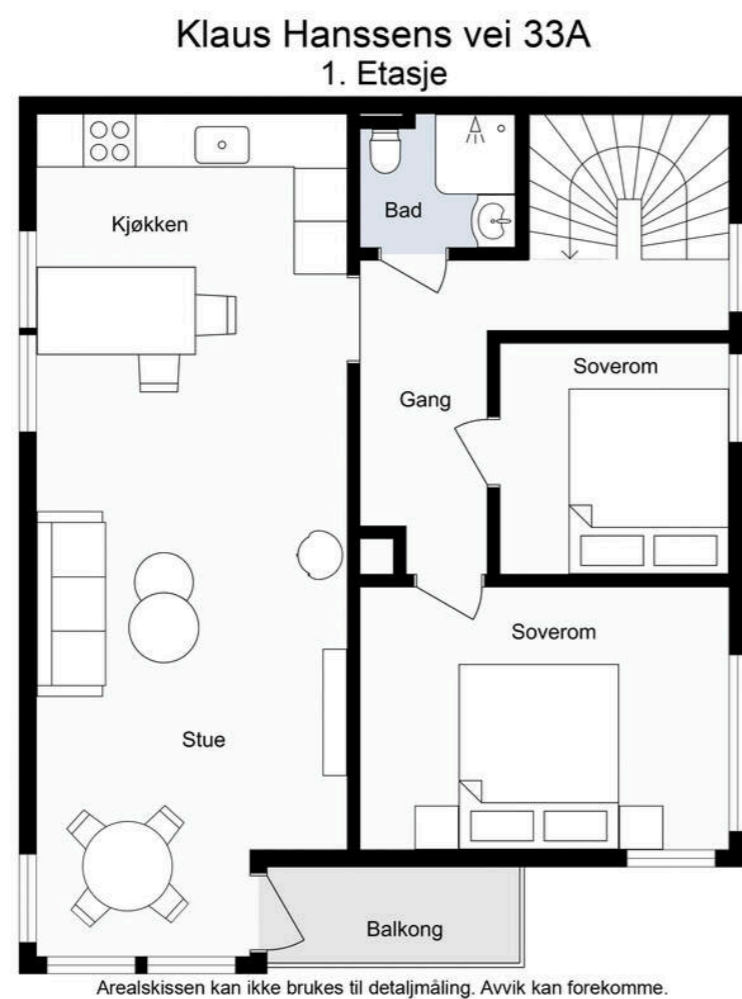
Leiligheten har egen garasje like ved eiendommen. Garasjen måler ca. 23 m² og har innlagt strøm og vann. Her har du god lagringsplass til blant annet verktøy, sykler, vinterdekk og annet utstyr.



PLANTEGNINGER

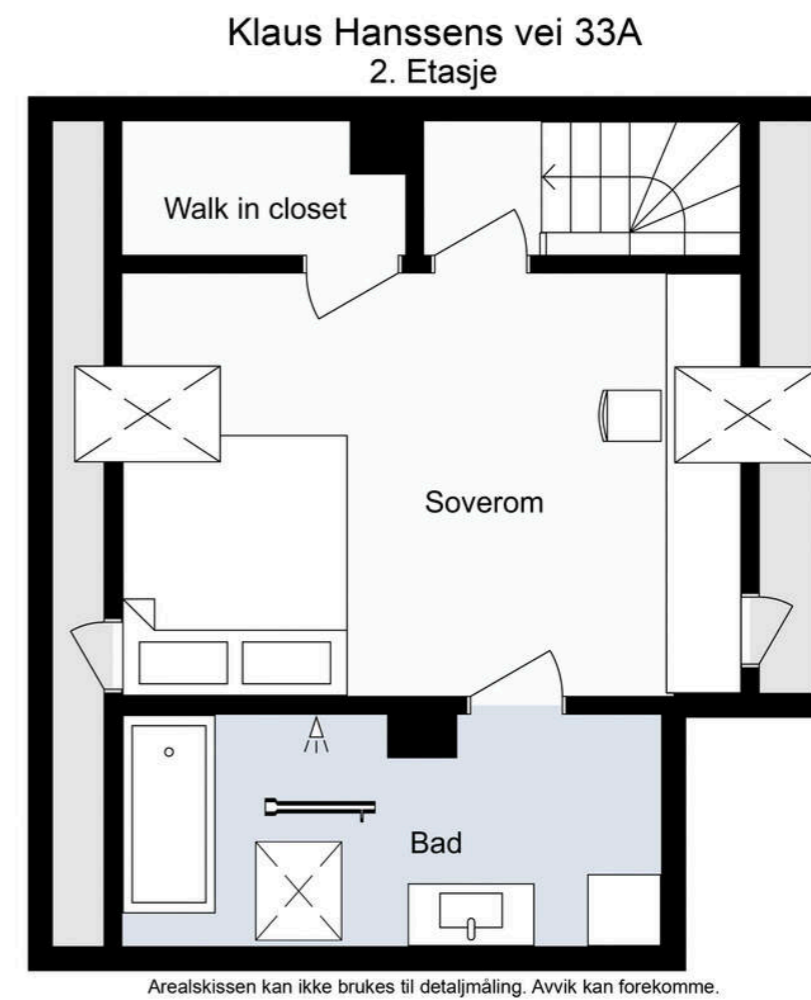
PLANTEGNINGER

Hovedetasjen



PLANTEGNINGER

Loftsetasjen



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Stine Samland

Om sameiet

Klaus Hanssens vei 33A utgjør nordre del av en tidligere tomanns bolig, med fellesvegg mot Klaus Hanssens vei 33B. Bygget ble seksjonert i 2018 og består av totalt seks boligseksjoner fordelt på to separate sameier. 33A består av tre boligseksjoner, hvor alle har egen inngang. Sameiebrøken for seksjonen er 50/100.

Tomtestørrelse

440 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. En velstelt hekk markerer tomtens grenser og gir naturlig avskjerming. Uteområdet er pent opparbeidet med betongtrapp fra gateplan, hvitmalt forstøtningsmurer, bed og beplantning.

Felleskostnader pr. mnd

1.500,-

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring og strøm i fellesareal.

Andel fellesformue

72.616,- per tirsdag, 7. april 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiet er internt drevet og ikke regnskapspliktig.

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringsselskap Sparebank 1 / Fremtind
Polisenummer 33225166

Formuesverdi primær

1.210.505,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.842.018,- for 2024

Info kommunale avgifter

For 2026 utgjør kommunale avgifter og eiendomsskatt totalt kr 18 295,-. 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

18.295,- for 2026

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

Antatte løpende kostnader for boligen per år er ca. kr 85 993,-
Kommunale avgifter: 18 295,- per år
Strøm: kr 13 000,- per år
Felleskostnader: kr 18 000,- per år
Tv-leverandør: kr 16 068,- per år
Internett: kr 9 000,- per år
Byggforsikring: kr 11 630,- 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.

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser at de har eid og bebodd boligen siden juni 2023, med en eiertid på ca. 2 år og 10 måneder.

Selger opplyser at boligen i hovedsak fremstår uten kjente feil eller mangler. Det er ikke kjent feil ved våtrom, elektrisk anlegg, rørinstallasjoner eller ventilasjon, og det er ikke utført arbeid på disse forholdene i eiertiden.

Det opplyses om tidligere utfordring med ventilasjon under yttertak/kneloft etter oppussing i 2018. Forholdet ble utbedret høsten 2024, og det er ikke registrert fuktproblemer i etterkant. Dokumentasjon fra entreprenør og takstmann foreligger.

Det er ikke observert fukt eller vanninntrenging i kjeller, og det er ikke kjent problemer knyttet til drenering. Det opplyses om sporadisk forekomst av sølvkre på bad, ca. én gang per kvartal.

For øvrig opplyser selger at det ikke foreligger kjente forhold knyttet til skader, ulovlige tiltak, konflikter eller andre forhold av betydning for eiendommen eller sameiet.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Parkering

Leiligheten disponerer egen garasje på ca. 23 kvm (gnr. 4601, bnr. 162/107/0/1). Garasjen har innlagt strøm og varmtvannsbereder/vannforsyning, og inneholder i tillegg en praktisk bod. For øvrig er det soneparkering i området. Beboere registrert med folkeregistrert adresse innenfor sonen kan søke om parkeringstillatelse. Det kan tildeles inntil to parkeringstillatelser per boenhet. Eiendommen ligger i boligsone 25.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.12.2018 vedrørende bruksendring av bolig, herunder oppføring av tilbygg, innsetting av takvinduer, endring av planløsning samt brann- og lydteknisk oppgradering. Det foreligger også ferdigattest fra 20.07.1937 for opprinnelig oppføring av bygningen. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 11. desember 2018

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/162/102/3:
22.12.1936 - Dokumentnr: 9885 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:162 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1937 - Dokumentnr: 3269 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om felles vegg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:162 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2018 - Dokumentnr: 1354157 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/100

Kjerneinformasjon

01.01.2020 - Dokumentnr: 124744 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:162 Bnr:102 Snr:3

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er berørt av følgende planer: Eldre reguleringsplan (planID 90011200) – «Årstad, Ole Landmarks vei 2 og Kronstadveien 6C», vedtatt 01.03.1982, som i svært begrenset grad berører eiendommen (

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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



Grunnboksdato

Onsdag, 8. april 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

167 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

168 590,00 (Omkostninger totalt)

6 868 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

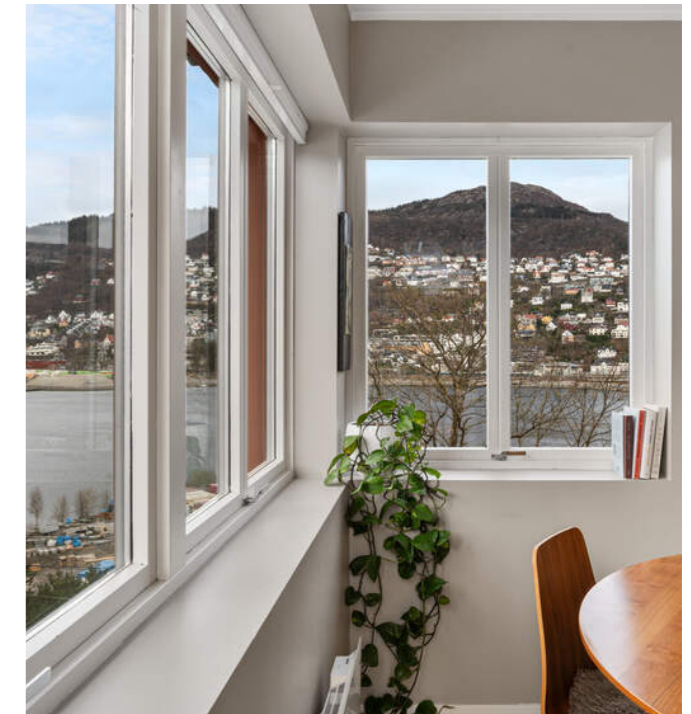
Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

Kjerneinformasjon



begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Kjerneinformasjon

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

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

Leif Sigbjørn Hole
Sigrunn Laila Strøm

Kjerneinformasjon

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.

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 59.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 0,-, overtagelse kr.2.500,- og markedsføringspakke kr. 28.800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 4.747,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dato salgsoppgave
16.4.2026

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Klaus Hanssens vei 33A, 5053 BERGEN

01 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Klaus Hanssens vei 33A	Klaus Hanssens vei 33A	

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?

1. Juni 2023

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.

2 år og 10 mnd.

Informasjon om selger

Selger

Hole, Leif Sigbjørn

Selger

Strøm, Sigrunn Laila

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Egenerklæring



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Det var dårlig lufting under yttertak/kneloft etter oppussing i 2018. Det ble rettet ca høsten 2024. Ikke vært spor av fukt siden. Vi har fullstendig dokumentasjon fra entreprenør og taksmann om saken.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Elektrisitet

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

Side 2



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

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør 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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger 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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Side 3



Solvkre blir observert ca 1 gang pr kvartal på badene.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



Tilstandsrapport

🏠 Selveierleilighet (i småhus)

📍 Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 162, bnr. 102, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 20932-3317

Eiendomsverdi ref nr: VH7098

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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

Tilstandsrapport

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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

post@bangtakst.no

979 16 572



Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 2 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 3 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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


TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

 Tiltak under kr 20 000

 Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

 Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

 Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

 Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 4 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

4-roms selveierleilighet over flere etasjer. SSB-nr: H0201.
Vestvendt altan på 2,4 m² med utgang fra stue.
Ekstern bod på 5,0 m².

STANDARD

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

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 med tilhørende forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. 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, varmeisolerings og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

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

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

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Kronstad i et etablert boligområde. Det er gangavstand til sentrum, Haukeland sykehus, Universitetet, Lærerhøgskolen, Brann stadion og høyskolen på Kronstad. Få minutters gange til Danmarks plass med flere servicetilbud som butikker og bank. Bybanen har stoppested på Danmarks plass.

TOMT

Felles eiet tomt på 440,8 m². Tomten er opparbeidet med hekk,

plen og betongtrapper.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengestein/grov pukk på fjell. Grunnmur av sparestein / gråstein murt med betong. Utvendig pusset og malt.

Yttervegger:

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påført med bindingsverk, lekter og plateledning. Vegger ble innvendig utlekket, etterisolert og platet i 2018

Takkonstruksjon:

Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein. Takrenner av aluminium. Taktekking fra 2018

Etasjeskille:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

1. etasje:

Trapperom (3,5 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

2. etasje:

Gang (12,1 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Sikringsskap.

Bad (2,6 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Elvstein i dusjsone. Malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (33,5 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Vedovn. Utgang til balkong. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom 1 (11,5 m²)

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 5 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 2 (6,7 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Loft:

Trapperom (2,4 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad/vaskerom (7,4 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Elvestein i dusjsonen. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (15,1 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bod (1,9 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereider på 198 liter.

Sikringskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn i stue/kjøkken.

El. varmekabler på begge badene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 6 av 30

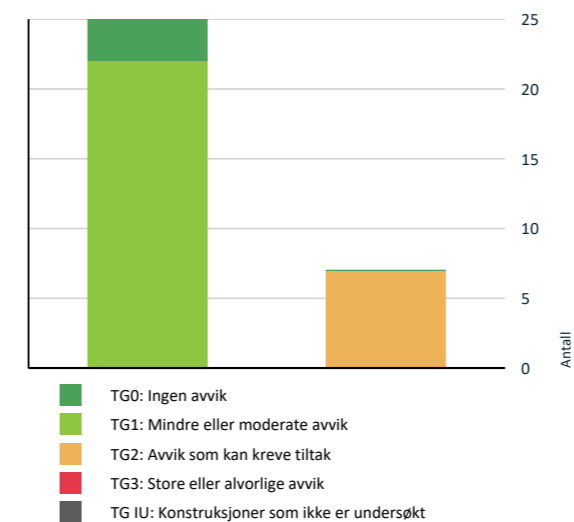
Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i småhus)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Eldre vinduer normalt sett redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 7 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
• Stedvise sprekker/avskallinger.

Våtrom > 2. etasje > Bad (2,6 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
• Det er registrert riss (små sprekker) i enkelte fuger.

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom (7,4 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Det er registrert riss (små sprekker) i enkelte fuger.
• Sår i en flis utenfor dusjsonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det mangler rekkverk på en liten del mellom 1. etasje og 2. etasje.

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 8 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I SMÅHUS)



Byggeår
1937

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

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

Boligen ble omfattende rehabilitert i perioden 2017 - 2018, med blant annet:

- Ny taktekkning.
- Malt og oppgradert fasade.
- Nytt el. anlegg.
- Nytt seriekoblede brannvarslingsanlegg.
- Nytt rør-i-rørsystem, samt nytt avløp til off. tilknytning.
- Nye bad i begge etasjer.
- Nytt kjøkken.
- Nye og moderniserte overflater.

Arbeidene er utført av:
- Byggmester Stian Persson AS.
- Sletten Elektro AS.
- Bergen Varme & Sanitær AS

Vedlikehold
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekking fra 2018 i følge tidl. salgsoppgaver.

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

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

Nedløp og beslag

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 9 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium.

Takrenner og nedløp fra 2018.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: ca. 20–30 år

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påforet med bindingsverk, lekter og plateledning.

Vegger ble innvendig utlektet, etterisolert og platet i 2018 i følge tidl. salgsoppgave.

Merk:

Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som skjevheter, mit og råte kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

Forventet brukstid:

- Puss: ca. 30–60 år

- Maling: ca. 10–20 år

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

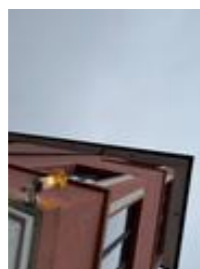
Takkonstruksjon med tresperrer.

Det er gjort tiltak for å forbedre lufting av takkonstruksjonen i 2024. Lufting vurderes nå for å være tilfredsstillende, men synlig del av takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Merk:

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



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmar.

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 10 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Vinduer fra 1988, foruten ett vindu fra 2018. Takvinduer av nyere årgang.

Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduernes alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Eldre vinduer normalt sett redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det er påregnelig med utskifting av vinduer på sikt eller etter behov. Tidspunkt for dette er vanskelig å anslå da dette vil avhenge klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall m.m.

TO 1 Dører

Beskrivelse

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

Det er montert katteluke i døren.

Merk:

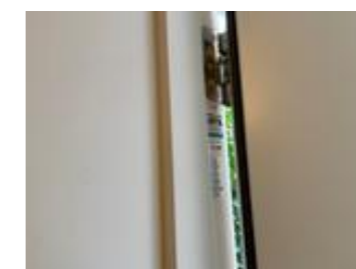
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

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. Byggeforskeren 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år



TO 2 Balkongdør

Beskrivelse

Sidehengslet balkongdør med isolerglass i malte trekarmar.

Dør fra 1988.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 11 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt altan på 2,4 m² med utgang fra stue.

Balkongen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,86 meter.

Til informasjon:

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

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

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

- minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet brukstid:

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20-40 år
- Rekkverk i tre/metall: ca. 20-40 år

INNVENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet brukstid:

- 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.

Det kan i enkelte tilfeller være vanskelig å skille visuelt mellom parkett, laminat, klikkvinyll og lignende gulvtyper. Det tas derfor et visst forbehold om feil klassifisering av gulvmateriale. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere dersom det er av betydning.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Murt pipe.

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 12 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Ildsted:

Vedovn i stue. Rentbrennende type.
Vedovn fra 2018.

Merk:

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



1 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukkede tretrapper med spilerekkverk og håndløpere.



Det mangler rekkverk/barnesikring i overgangen mellom etasjene. Se eget punkt under HMS-avvik.

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Ett-speil innerdører.

Merk:

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

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (2,6 M²)

Generell

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 13 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Keramiske fliser på gulv og vegger. Elvestein i dusjsone. Malte flater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Bad fra rundt 2018.

2. ETASJE > BAD (2,6 M²)

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD (2,6 M²)

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 30 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 andre avvik:
- Det er registrert riss (små sprekker) i enkelte fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å overvåke rissene jevnlig for å følge med på utviklingen. Ved behov kan fugemassen utbedres lokalt. Konsekvensen av slike riss er primært estetisk, da den underliggende membranen ivaretar badets tetthet. Per nå er det ikke vurdert som nødvendig med tiltak.



Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 14 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (2,6 M²)

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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).



2. ETASJE > BAD (2,6 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Innebygget sistene fra TECE med sealingbag. Sealingbagen dekker sistenetanken og spylørøret, ved evt lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i veggen.

2. ETASJE > BAD (2,6 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

2. ETASJE > BAD (2,6 M²)

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt kontroll fra tilliggende rom mot dusjsone. Det ble ikke avdekket unormale fuktforhold.

Merk:

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

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 15 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



LOFT > BAD/VASKEROM (7,4 M²)

Generell

Beskrivelse

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

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-grep blandebatteri, vegghengt toalett, badekar, dusj med fastvegg i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj, opplegg for vaskemaskin og fordelerskap til rør-i-rør.

Bad fra rundt 2018.

LOFT > BAD/VASKEROM (7,4 M²)

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

LOFT > BAD/VASKEROM (7,4 M²)

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Begrenset/manglende fall utenfor dusjone. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er registrert riss (små sprekker) i enkelte fuger.
- Sår i en flis utenfor dusjsonen.

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.
- Sår i flis vurderes kun for å være av kosmetisk betydning.

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



LOFT > BAD/VASKEROM (7,4 M²)

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastluker 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).



LOFT > BAD/VASKEROM (7,4 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Innebygget systerne fra TECE med sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylørøret, ved evt lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i veggen.

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

LOFT > BAD/VASKEROM (7,4 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

LOFT > BAD/VASKEROM (7,4 M²)

TO 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt kontroll fra tilleggende rom mot dusjone. Det ble ikke avdekket unormale fuktforhold.

Merk:

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (33,5 M²)

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter, benkeplate i stein og underlimt vask med ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap. Kjøkkenøy med stikkontakt og USB-lader.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra Siemens
- Induksjonstopp fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Siemens
- Kjøleskap med frysedel fra Bosch

Integrert ventilator fra Siemens.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

Kjøkkeninnredning fra 2017/2018.

Merk:

Avstand fra gulv til benkeplate ble målt til 95 cm, normal monteringshøyde er 90 cm.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (33,5 M²)

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 18 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap på begge badene.

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

Forventet brukstid:

- Vannrør av plast: 25-75 år

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

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

Forventet brukstid:

- Avløp (plast): 25-100 år

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

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

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 19 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TO Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert i kjeller.

Bereider ble produsert i 2018.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i gang.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i felles målerskap, montert i 2019.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 63A, 1 kurs på 25A og 8 kurser på 15A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på begge bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

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

Spørsmål til eier

- 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
Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i regi av nåværende eier.
- 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
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 20 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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 hele 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 21 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

🔧 TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

🔧 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell.

Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser.

Grunnmur i betong med sparestein.

Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.

Forventet brukstid:

- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4–18 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise sprekker/avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak utover ordinært tilsyn og kontroll av riss og sprekker. Det må imidlertid påregnes vedlikehold, og eksisterende riss bør pusses. Disse antas å stamme fra eldre setninger i bygningsmassen. Det presiseres at forholdene må overvåkes og måles over tid for å kunne fastslå om det dreier seg om pågående bevegelser.



📍 TG 0 Terrengforhold

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 22 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Se kommentarer under avvik.

Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

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

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

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

⚠️ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler rekkverk på en liten del mellom 1. etasje og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 23 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ikke oppgitt byggeår

Standard

Gulv av støpt betongplate.
Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende bordpanel.
Pulttak med tresperrer. Takteking med korrugerte stålplater.
Takrenner og nedløpsrør av plast.

Innlagt strøm, varmtvannsbereider/vannforsyning i garasjen.

Garasjen er av eldre standard.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 24 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

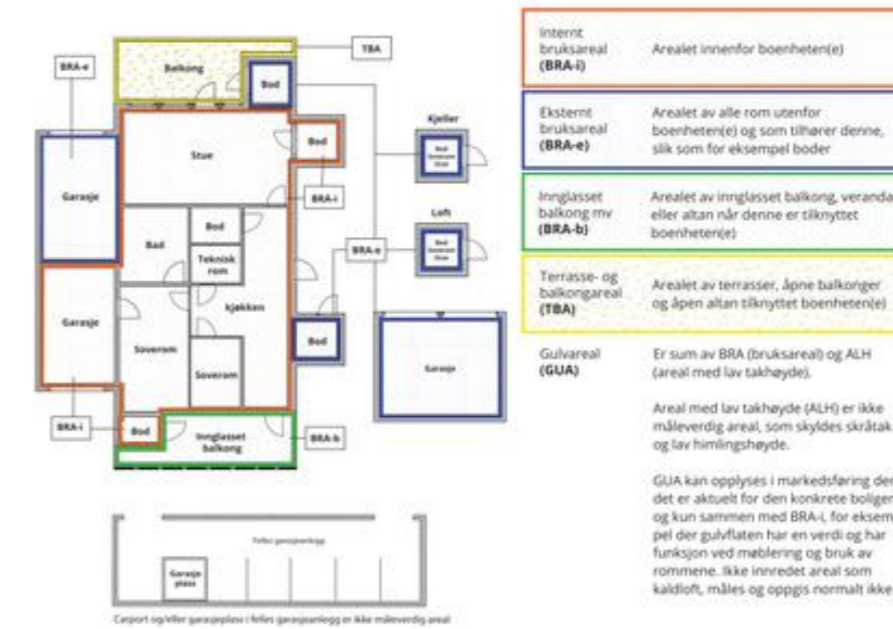
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 25 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Selveierleilighet (i småhus)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		5		5	
1. etasje	4			4	
2. etasje	70			70	2
Loft	27			27	
SUM	101	5			2
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Ekstern bod (5,0 m ²)	
1. etasje	Trapperom (3,5 m ²)		
2. etasje	Gang (12,1 m ²), bad (2,6 m ²), stue/kjøkken (33,5 m ²), soverom 1 (11,5 m ²), soverom 2 (6,7 m ²)		
Loft	Trapperom (2,4 m ²), bad/vaskerom (7,4 m ²), soverom (15,1 m ²), bod (1,9 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 0,6 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 3,5 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 0,6 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER

1. etasje: ca. 2,77 meter.

2. etasje: ca. 2,42 meter målt i stue/kjøkken.

Loft: ca. 2,69 meter målt på soverom og ca. 2,16 meter på bad.

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 befaringdagen 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).

Lovlighet

Byggetegninger

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 26 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema 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.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja Nei

Kommentar: - Avstand fra gulv til underkant av vinduskarm på loft i åpen stilling ble målt til over 1,00 meter. For at vinduer skal tilfredsstillende krav som rømningsvei, forutsettes det at det monteres et fastmontert trinn, benk eller lignende på innsiden.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (23,3 m ²), bod (ikke målbart areal)	

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 småhus)	99	2
Garasje	0	23

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 27 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Leif Sigbjørn Hole	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	102		3	440.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Klaus Hanssens vei 33 A

Hjemmelshaver

Hole Leif Sigbjørn, Strøm Sigrunn Laila

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.04.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	11.04.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befarings	10.04.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	11.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 28 av 30

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20932-3317

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 29 av 30

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Klaus Hanssens vei 33 A, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 102
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VH7098>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

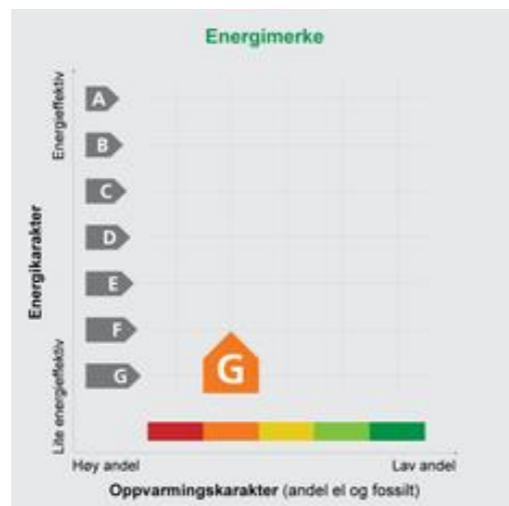
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



ENOVA

Adresse	Klaus Hanssens vei 33 A
Postnr	5053
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	162
Bnr.	102
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	139255747
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2022-1400780
Dato	23.05.2022

Innmeldt av Karsten Duus Wetteland



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

1



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

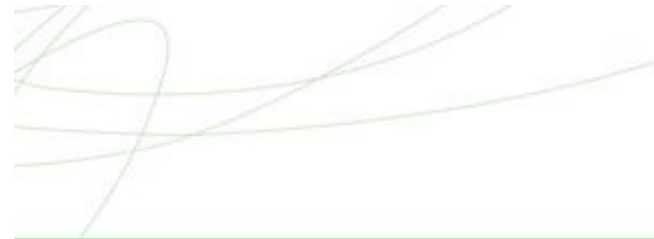
- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggsaker.

2



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1937
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Klaus Hanssens vei 33 A

Postnr/Sted: 5053 BERGEN

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0201

Dato: 23.05.2022 20:53:31

Energimerkenummer: A2022-1400780

Ansvarlig for energiattesten: Karsten Duus Wetteland

Energimerking er utført av: Karsten Duus Wetteland

Gnr: 162

Bnr: 102

Seksjonsnr: 3

Festnr:

Bygnnr: 139255747

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

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

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



Ordensregler



Ordensregler for Klaus Hanssens vei 33A

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet, men om det oppstår problemer så skal dette tas opp på styremøtet og sameiet bestemmer veien videre

6. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



Byggetegninger



VEDLEGG E-6

01	Fjernet balkonger mm	RGN	16.10.17
	REVIDERENGEN GELDER	SGN	DATE

IGANGSETTING

TILYKSHAVER: BYGGESTED:

BGO PROPERTY AS KLAUS HANSENSV. 33 B

SNITT NY - EKS. SITUASJON OMBYGGING

KOMMUNE: BERGEN G.NR. 162 B.NR. 103

TEGN: GODKJ. MAL. 1 :100 DATE: 26.06.17

BYGGPROSJEKT • AS

Byggeteknisk rådgivning, tegning og sekovering av etasjer

TEGN. NR. 17-140

TIL: 55277150 FERMONTVEI 16, 5072 BERGEN

VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SKAL BYGGPROSJEKT AS BOKS MEDBRINGES

• DINA, Dissen System

VEDLEGG E-4

RAMMESØKNAD

TILYKSHAVER: BYGGESTED:

BGO PROPERTY AS KLAUS HANSENSV. 33 A

PLAN 2. ETG - NY SITUASJON OMBYGGING

KOMMUNE: BERGEN G.NR. 162 B.NR. 102

TEGN: GODKJ. MAL. 1 :100 DATE: 26.06.17

BYGGPROSJEKT • AS

Byggeteknisk rådgivning, tegning og sekovering av etasjer

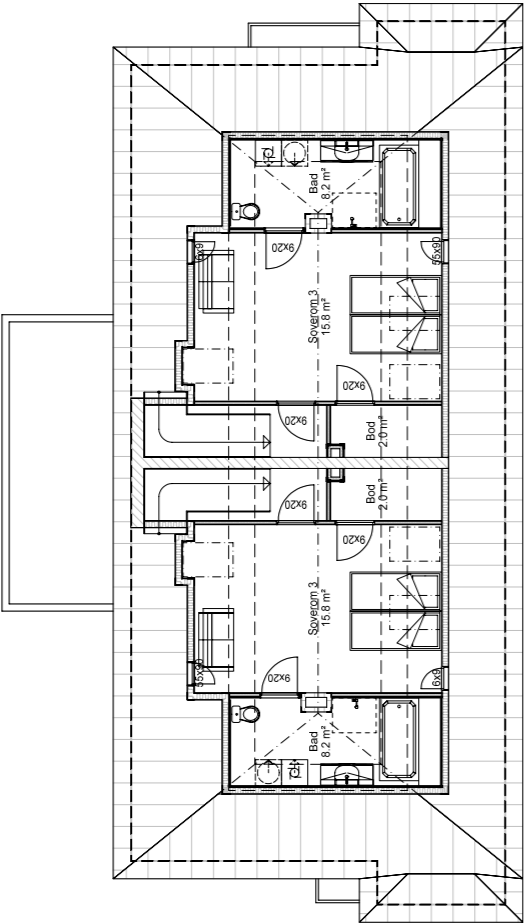
TEGN. NR. 17-140

TIL: 55277150 FERMONTVEI 16, 5072 BERGEN

VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SKAL BYGGPROSJEKT AS BOKS MEDBRINGES

• DINA, Dissen System

Areal er basert på tegningsmaterieill og kan avvike fra stedege forhold. Alle mål og areal mp kontrolleres på stedet.

	<p style="text-align: center;">KLAUS HANSENS VEI 33 A LEILIGHET H0102 BRA 30,3 m²</p> <p style="text-align: center;">KLAUS HANSENS VEI 33 B LEILIGHET H0101 BRA 30,3 m²</p> <p style="text-align: center;">IGANGSETTING</p> <p style="font-size: small;">TILYKSHAVER: BYGGESTED: BGO PROPERTY AS KLAUS HANSENSV. 33 B PLAN LOFTETG - NY SIT. OMBYGGING KOMMUNE: BERGEN G.NR. 162 B.NR. 103 TEGN: GODKJ. MAL. 1 : 100 DATO: 26.06.17 BYGGPROSJEKT • AS PROSJEKTNR. 17-140 TEGN. NR. 505 Tlf. 55271160 Føroyarveg 16, 5072 BERGEN Byggeteknisk rådgivning, tegning og arkitektur VED TILFALLE AV AVVIK FRA DEKORASJON OG/ELLER BRUKSVEILEDNING, ER ANSVARET PÅ EIEREN AV PROSJEKTET. ALLE DIMENSJONER ER I UNNTAK AV DETT.</p>
--	--

VEDLEGG E-5

Areal er basert på tegningsmaterieill og kan avvike fra stedeilige forhold. Alle mål og areal må kontrolleres på stedet.

01	Størrelse takvindu, fjernet balk	RGN	16.10.17
REV./ ANT	REVISJONEN GJELDER	SGN	DATE



Basis- og vegstatuskart



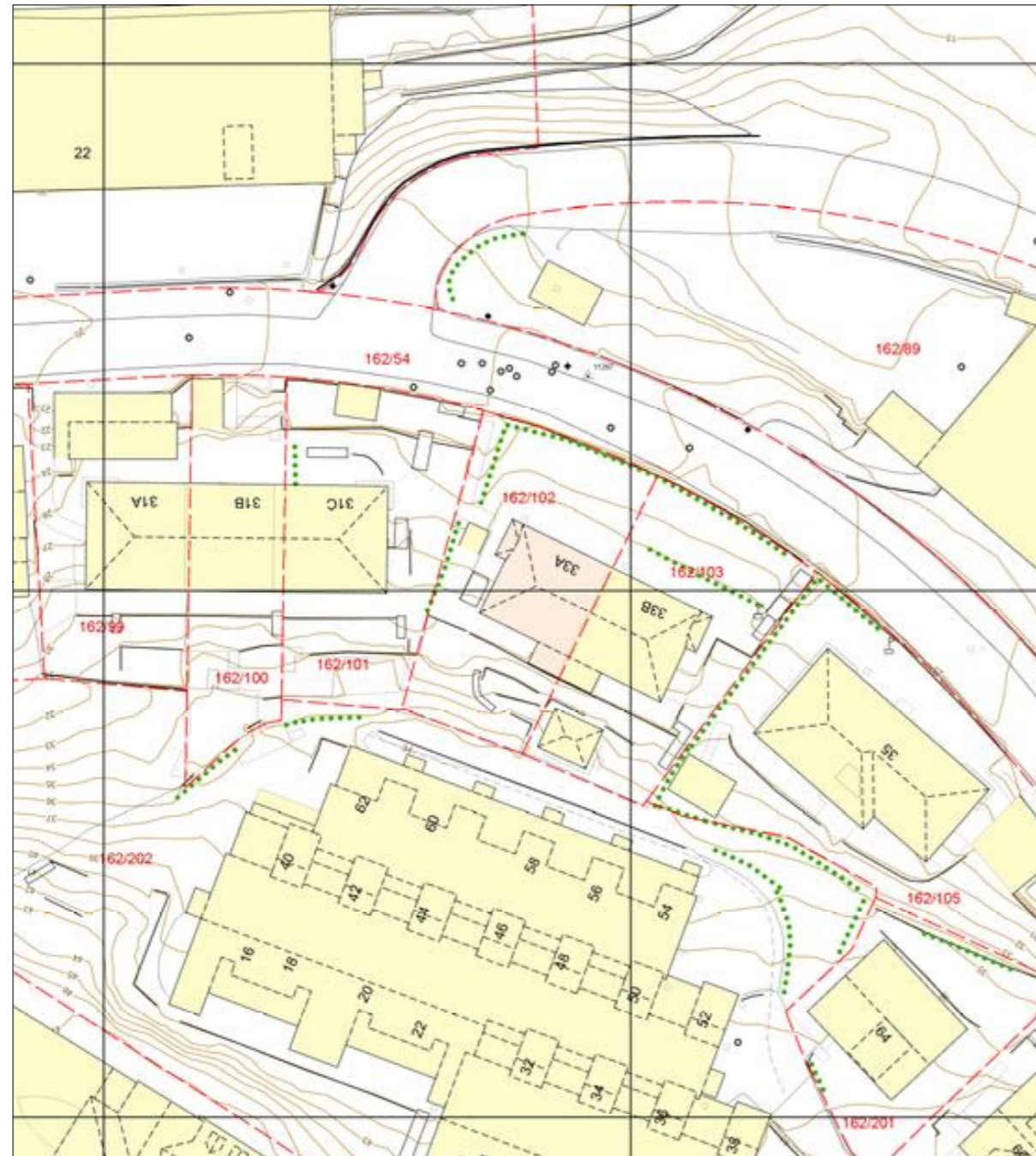


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 01.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/102/0/3
Adresse: Klaus Hanssens vei 33A, 5053 BERGEN



- | | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------|
| —•—•— Eiendomsgrense - sikker | —•—•— Registrert tiltak anlegg | ○ Allé | • Mast |
| --- Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ••••• Hekk | • Skap |
| ■ Bygning | — Gangveg og sti | • EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | — Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | • Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ○ Innmålt Tre | ○ Ledning kum | |

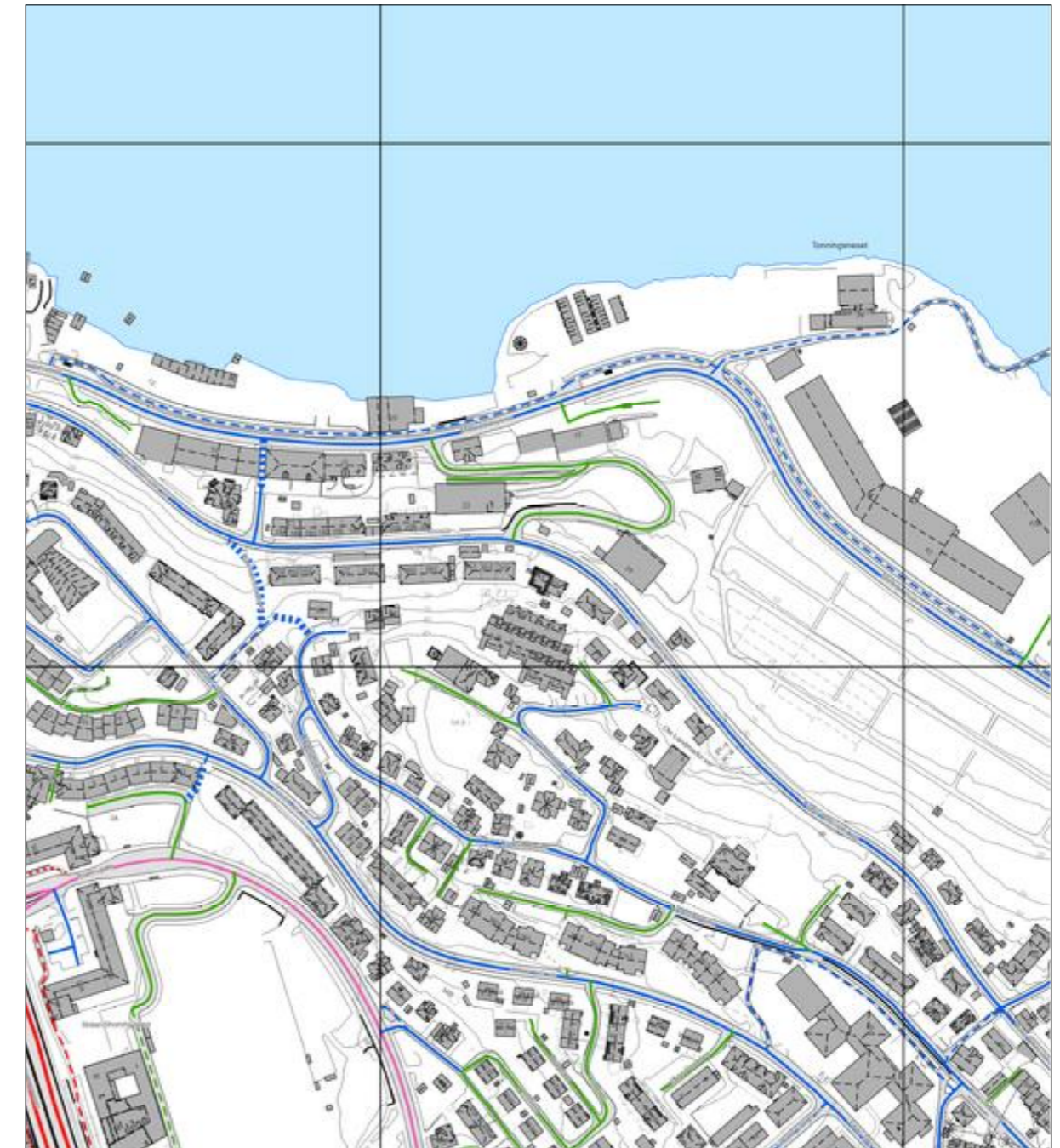


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

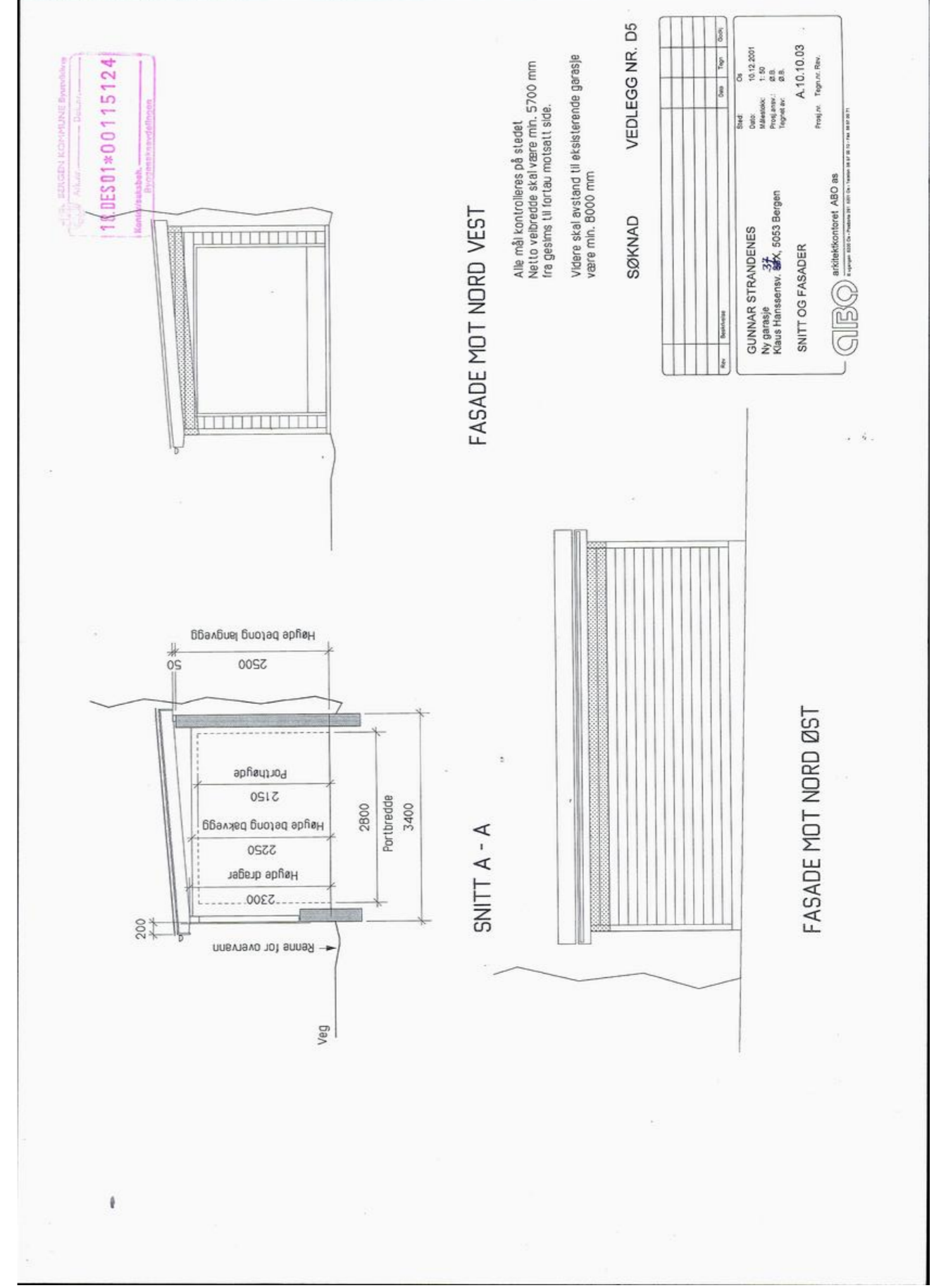
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01.04.2026

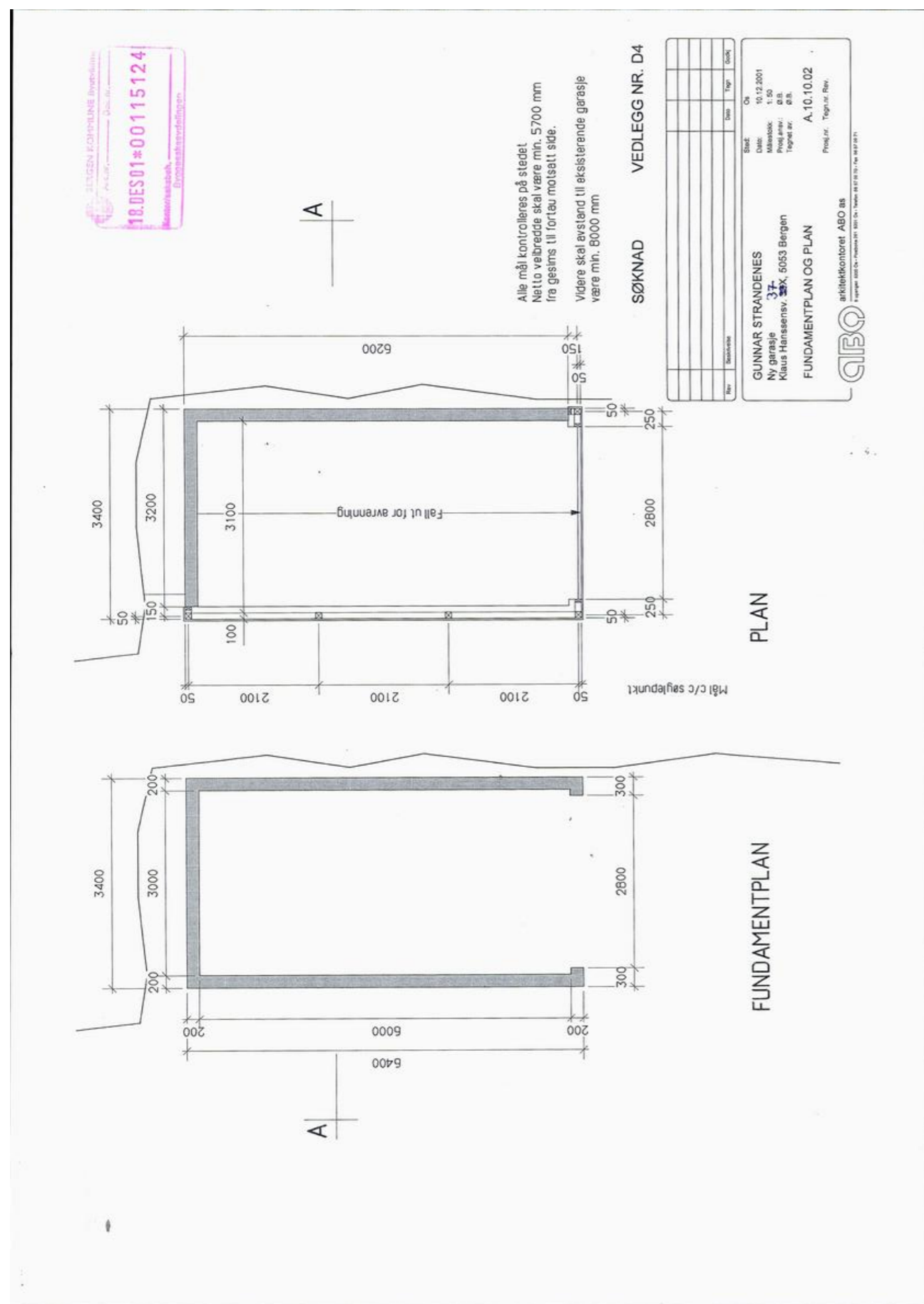
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/102/0/3
Adresse: Klaus Hanssens vei 33A, 5053 BERGEN



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

Tegninger tilhørende garasjen





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 tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

Klaus Hanssens vei 33A, 5053 BERGEN. Gnr. 162, bnr. 102, snr. 3 i Sameiet Klaus Hanssens vei 33A, oppdragsnr.: 1120260058
Megler: Marius Giskeødegård, mobil: 95110340, e-post: mgi@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

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.

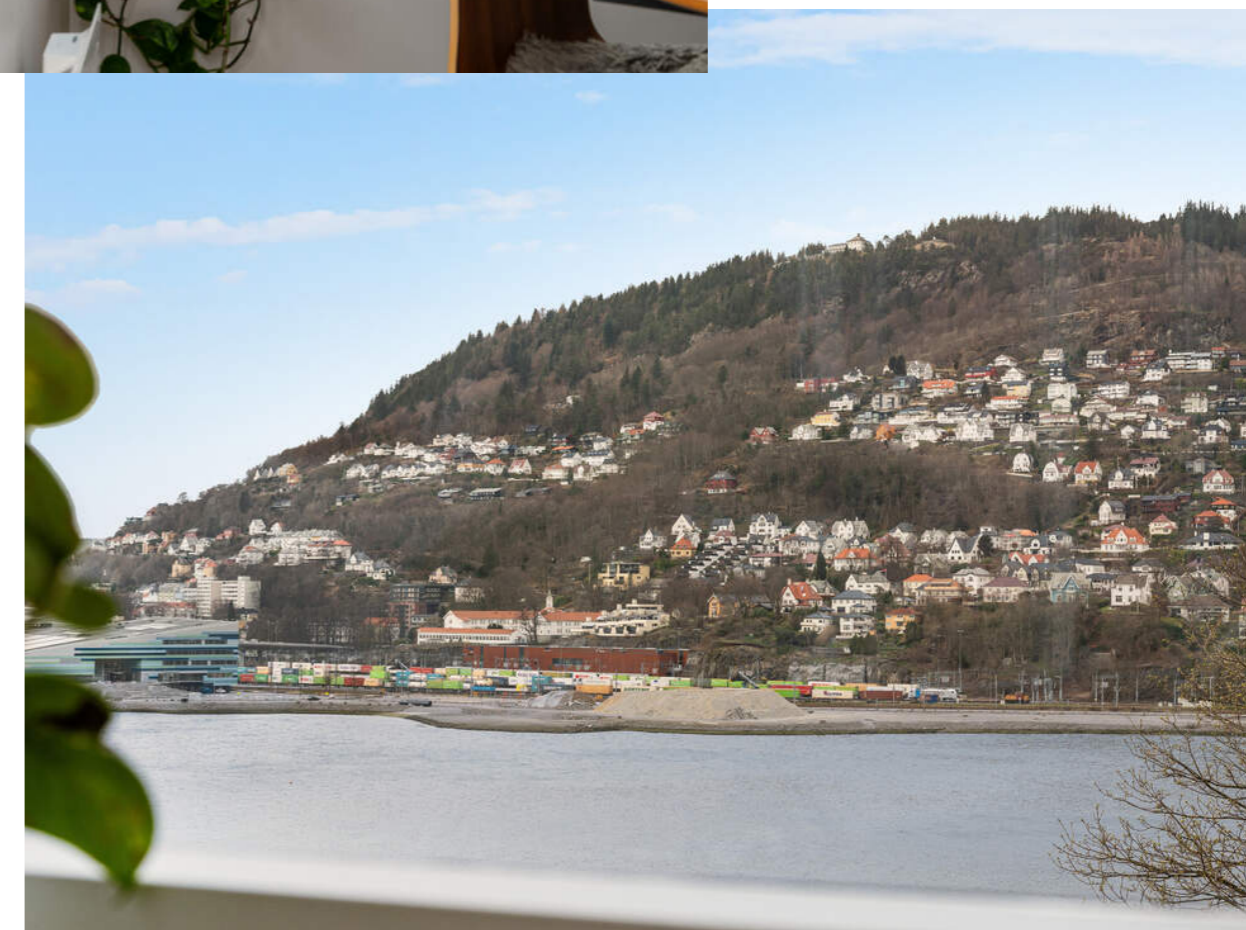
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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.

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



Amalie Aimée Thorkildsen

Eiendomsmeglerfullmektig
91 65 60 22
amalie@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

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