

# PROAKTIV



SANDVIKSVEIEN 165B



## 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

• **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



# SANDVIKEN

Midt mellom fjord og fjell i historiske Strandens Grend - en skjermet, sjelfull og nydelig enebolig med upåklagelig atmosfære og solrike uteområder.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Sandviksveien 165B, 5035 BERGEN

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 168, bnr. 126, i Bergen kommune

**Prisantydning:** 5.200.000,-

**Omkostninger:** 148.990,-

**Totalpris:** 5.348.990,-

**Kommunale avgifter:** 7.989,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1850

**Rom/soverom:** 5/3

**BRA:** 58 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 54 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

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

**Tomt:** 91.2 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: rød G.

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
12	22	42	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
50	98		
Vedlegg	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Hele salgsprosessen gikk på skinner”

“Fra dag en opplevde vi Kristin Svarstad tillitsskapende og tilgjengelig. Vi fikk gode råd underveis, mens det samtidig ble lyttet til våre innspill. Vår erfaring er at hele salgsprosessen ble gjennomført på en faglig sterk og svært profesjonell måte. Og vi satte stor pris på at det ble gjort med smittende godt humør”.

Toril Tysseland

“Profesjonelt, ivaretagende og trygt”

Elisabeth Solberg

“Kristin er en usedvanlig dyktig eiendomsmegler som vi virkelig kan anbefale på det varmeste”

“Vi har både kjøpt, og solgt flere eiendommer med Kristin som eiendomsmegler. Hun innehar særdeles høy faglig dyktighet i alle ledd av salgsprosessen. Profesjonell, ryddig, pålitelig, arbeidsom, tillitsfull og imøtekommende. Det er allikevel evnen til å knytte bånd og relasjoner som er spesielt med Kristin. Med sin smittende latter og vinnende vesen er Kristin en eiendomsmegler av de sjeldne!”.

Steinar Strand Hansen

“Proaktiv yter enda litt mer enn andre eiendomsmeglerfirma vi har brukt tidligere! Vi er veldig fornøyd, og anbefaler Proaktiv til alle som vil ha et bekymringsløst salg”

“Proaktiv, ved megler Kristin Svarstad, var suverene fra start til slutt. En grundig gjennomgang ved befaring, med gode råd for å gjøre boligen enda mer salgbar. God kontakt underveis, og alltid tilgjengelig for spørsmål og råd. Privatvisninger og hoved-visning ble håndtert på en profesjonell og god måte. God markedsføring til riktig kundegruppe førte til stor pågang fra interessenter, og boligen ble solgt etter første fellesvisning til en pris vi var svært godt fornøyd med”.

Kyrre Storm Aarland

“Har vår beste anbefaling”

“Vi er veldig fornøyd med megler Kristin som vi benyttet ved siste eiendomssalg. Hun er vel for øvrig også den eneste megleren vi har vært borti ved eiendomsoverdragelser hvor vi opplevde integritet og profesjonalitet som forventet”.

Halfdan Nitter

“Som kjøper var vi veldig godt fornøyd med oppfølgingen vi fikk fra Proaktiv”

“Ble gjennom hele prosessen godt informert på alle steg fra budrunde til overtagelse protokoll ble signert. Meglerne vi traff gjennom kjøpsprosessen kunne jobben sin til fingerspissen, var hyggelig og hjelpsom med alt vi lurte på. Vil absolutt også vurdere Proaktiv til de som skal selge”.

Bjørn Helge Breivik

“Svært hyggjeleg, og hjelpsom”

“Dei tilpassa seg alle særheter med mitt boligkjøp. Eg befannt meg i Oslo og måtte få ting ordna via slekt og meglar. Heilt fram tom. overtagelsen”.

Olav Skarvatun

“Tusen takk for en kjempejobb, Kristin”

“Vi opplevde at mekleren hadde god innsikt i markedet, gav gode råd, inngav trygghet og profesjonalitet gjennom hele prosessen”.

Ingar Benjamin Nordby

”

“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.”

Megler/Partner/Jurist:  
**Kristin Svarstad Berg**



**Kristin Svarstad Berg**  
Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist  
**Mobil:** 91 65 60 12  
**E-post:** ks@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Kristin har juridisk embetseksamen fra Universitetet i Bergen og har jobbet som megler hos oss siden 2006.

Gjennom flere år i bransjen har hun opparbeidet seg bred erfaring innen salg av brukte eiendom, og megler like gjerne i distriktene som i sentrum.

For Kristin handler megling om tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere. Hun er overbevist om at utførelse av megling med ekte entusiasme, kombinert med faglige råd, alltid gir det beste resultatet.

Strandens grend. Tidligere ble området kalt "Løytnant Garmanns eng". Det er mye som har forandret seg siden den tid, men det bestandige med hvitmalte, pittoreske trehus og frodige hager gjelder fremdeles.

En av de mange kvalitetene dagens eiere har satt stor pris på, er muligheten til å gå til de ulike gjøremål. Nærhet til det du trenger i hverdagen og det du vil ha i helgen.

Fra tid til annen kan jeg oppleve å komme inn i et hus, og umiddelbart føle meg hjemme. Dette er et slikt hus. Det er ikke stort. Det er ikke nytt. Det har sine skjevheter og særegenheter. Og det har en helt spesiell stemning.

Dette er huset for deg som liker særpreget, historie og atmosfære.

Mye lys og en god planløsning gjør at boligen oppleves større enn sine 54 kvm. skulle tilsi, og den fine terrassen er midtpunktet sommerstid.

Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist  
**Kristin Svarstad Berg**



# SANDVIKEN

**Kommune:** Bergen / **Område:** Sandviken

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

Strandens grend. Tidligere ble området kalt "Løytnant Garmanns eng". Navnet Strandens grend ble offisielt vedtatt i 1882. De fleste av husene i dette området er fra 1700- og tidlig 1800 tallet, og den tids eiere var ofte håndverkere og arbeidere tilknyttet sjøfart og fiske.

Det er mye som har forandret seg siden den tid, men det bestandige med hvitmalte, pittoreske trehus og frodige hager gjelder fremdeles. Sandviksveien 165B har en skjermet beliggenhet, midt mellom fjellsiden og sjøen. Opprinnelig hadde denne eiendommen adressen Strandens Grend nr. 1. En skjult, liten oase. Utenfor sentrumskjernen, men sentrumsnært. En av de mange kvalitetene dagens eiere har satt stor pris på, er muligheten til å gå til de ulike gjøremål. Nærhet til det du trenger i hverdagen og det du vil ha i helgen.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Munkebotn Totalt 11 ulike linjer	3 min 0.2 km
🚏	Bergen busstasjon Linje 2	5 min 4.8 km
🚆	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	6 min 5.2 km
✈️	Bergen Flesland	20 min

## DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra Maaseskjæret Post i butikk	4 min 0.3 km
📮	Joker Nyhavn PostNord, søndagsåpent	11 min 0.8 km

## VARER/TJENESTER

🏪	Bergen Storsenter	5 min
🏠	Vitusapotek Helleveien	16 min

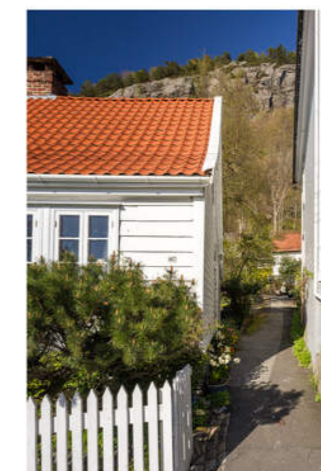
## SPORT

🏀	Søre almenning Ballspill	12 min 1 km
🏐	NHH - "Lehmkulhallen" Aktivitetshall, volleyball	14 min 1.2 km
🏊	SATS Sandviken	6 min
🏊	NEXT Nyhavn	11 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Hegreneset	14 min
---	------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Du går til Fisketorget på ca. 25 minutter. Bysykler er det mange av i nabolaget og du har trygg sykkelvei både nordover mot NHH og sørover mot sentrum. Du har kort vei til bussholdeplass, og avgangene så hyppige at du ikke trenger å sjekke rutetabellen før du går hjemmefra. Bruker du bil er du på motorveien på et lite minutt. Trenger du bil en gang iblant, anbefaler jeg at du blir medlem i Bildeleringen.

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

Dagligvaretilbudet i området er rikholdig. Nærmeste dagligvarebutikk er Extra Maaseskjæret, og skulle du mangle en ingrediens eller to en søndag morgen, kan du rusle opp til Sandviken Dagligvare som holder åpent de fleste søndager. Studenter kan glede se over gangavstand til NHH, og barnefamilier vil nyte godt av nærhet til barnehager, skoler og et rikt utvalg av fritidsaktiviteter.

Når jeg spør selger hva de har likt best med dette området trekker de frem bademuligheter, Gamle Bergen og Sandviksbatteriet.

"Det er ei lita badebrygge rett nedafor huset, og det at det går an å gå ut av huset med badehandklede rundt seg er kvardagslykke sommarstid. Gamle Bergen med Elsesro har vore flittig brukt og Sandviksbatteriet er eit kjempefint område for kortare utflukter med nydelig utsikt over byen. Tidlegare hadde me seglbåt i Sandvikens Motorbåtforening, og det var fantastisk å kunne gå ned til båten. Ønsker du en dukkert i byfjorden eller en fin dag ved sjøen er badeplassene like ved".

Er du glad i melkesyre og motbakker, er Stoltzkleiven med sine 900 trappetrinn god trening. Turen opp er kjent for å



være hard og brutal, men utsikten på toppen er verdt slitet. Ellers er den 4632 meter lange Fjellveien perfekt for en kveldstur. Og glem ikke de flotte løypene på Fløyen. Et utall varierte og fine løyper som kan benyttes. På vinterstid prepareres skispor i lysløypen. Foretrekker du innendørs trening, har du kort vei til SATS ELIXIA Sandviken på Måseskjæret. Senteret tilbyr personlig trening med egne soner for frivekter og kondisjonstrening, gruppetrening, sykkel, Yoga-sal og badstue.

Oppkvikkende joggetur i Fjellveien, avkjølende bad sommerstid fra en av de mange bryggene i nærområdet, en rolig sommerdag på et teppe ved Sandviken Sjøbad, kveldstur på festningen når solen går ned bak Askøy, eller et endorfinproduserende vinterbad med oppvarming i nabolagets nye favoritt, Heit Sauna. Velkommen til Strandens Grend. Et nabolag som har mye flott å tilby.

#### Bebyggelse

Eiendommen er en del av den unike trehusbebyggelsen i

#### SKOLER

Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	21 min 1.8 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	25 min 2 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	5 min 2.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	18 min 1.5 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	5 min 4.8 km
Akademiet Bergen	6 min

#### BARNEHAGER

Nyhavn barnehage (0-5 år) 41 barn	8 min 0.7 km
Vinterdalen barnehage (0-5 år) 56 barn	12 min 0.9 km
Christinegård barnehage (1-5 år) 50 barn	15 min 1.1 km



Strandens grend, som av kommunen er registrert som "verneverdig bebyggelse" i kommunedelplanen. Området består hovedsaklig av hvitmalt trehus, sjøboder, og noen næringseiendommer

#### Adkomst

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



# Livet i Strandens Grend

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: Fredrik og Klara Sofie

## Når kjøpte dere eiendommen?

Me kjøpte huset våren 2015.

## Hva var avgjørende for valget deres?

Me vart heilt sjarmert av Bergenshuset og det idylliske området, tett på Sandviksfjellet og fjorden.

## Hvorfor skal dere flytte?

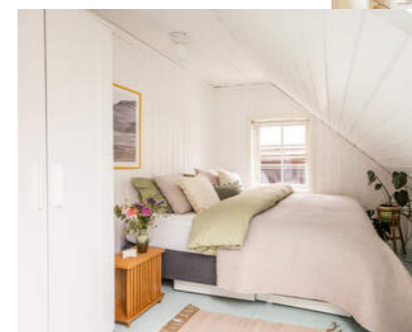
Me har blitt fleire i familien og treng meir plass, men skal vere ærlige på at det er vanskeleg å gi slepp på eit godt og koseleg hus med gode naboar.

## Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Huset ligg tett til motorvegen, og me hadde kanskje håpa at Bybaneprojektet ville gjort noko med trafikken i området på den tida me har budd her.

## Hva har dere likt best med området?

Nærhet til sjø og fjell samtidig som det er bynært. Det er ei lita badebrygge rett nedafor huset, og det at det går an å gå ut av huset med badehandkle rundt seg er kvardagslykke sommarstid. Gamle Bergen med Elsesro har vore flittig brukt og Sandviksbatteriet er eit kjempefint område for kortare utflukter med nydelig utsikt over byen. Tidlegare hadde me seglbåt i Sandvikens Motorbåtforening, og det var fantastisk å kunne gå ned til båten.



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

Vinter: Huset ligg i ei klynge mellom fleire hus, og det ligg veldig lunt til, til og med når det stormer som verst.

Vår: Våren er nydelig, med blomar og trær i nabolaget som blømer og pyntar utsikta.

Sumar: Den fine terrassen er midtpunktet i sumarhalvåret, alle måltid føregår ute så lenge det er opplett.

Haust: Hausten er fargerik og stemningsfull med kort veg opp i Sandviksfjellet. Turane i fjellet er fantastisk på denne tida.

## Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Trygt, lunt og koseleg.

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

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

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

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

# VELKOMMEN TIL SANDVIKSVEIEN 165B

Vi starter utendørs – boligen har lune og solrike terrasser. Pent rammet inn av et hvitmalt stakittgjerde.

## Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

## Tomtestørrelse

91 m<sup>2</sup>.

## Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bl.a. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Bygningen har i følge tidligere tilstandsrapport ringmur som er støpt ny i 2007. Taket er tekket med takstein. I følge eier var det en liten lekkasje fra taket i 2021. Denne ble utbedret, og det ble foretatt flere utbedringer på taket. Se eiers egenerklæring. Fasadene er bekledd med liggende enkeltfasett trekledning montert på trekonstruksjoner. Det er ettermontert musebørste i luftespalte bak trekledningen. I følge eier er kledningen malt over tid, fra 2019 til 2023. I følge tidligere tilstandsrapport ble ytterveggene etterisolert, og ny kledning montert i 2010. Kledning på bod er fra 2014/2015. Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av taksperr. I følge tidligere tilstandsrapport er taket etterisolert med 40cm

isolasjon. Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm. Vindu er av varierende alder, bl.a fra 1988, 2014. og 2021. Boligen har en ytterdør i trekonstruksjoner. I følge eier ble døren pusset opp i 2024. Boligen har en 2-fag balkongdør, med isolerglass i trekarm. Bygningens etasjeskiller er av trekonstruksjoner.

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (2) stk. TG3, (15) stk. TG2 og (2) stk. TGIU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,5kvm) > Overflater Gulv

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

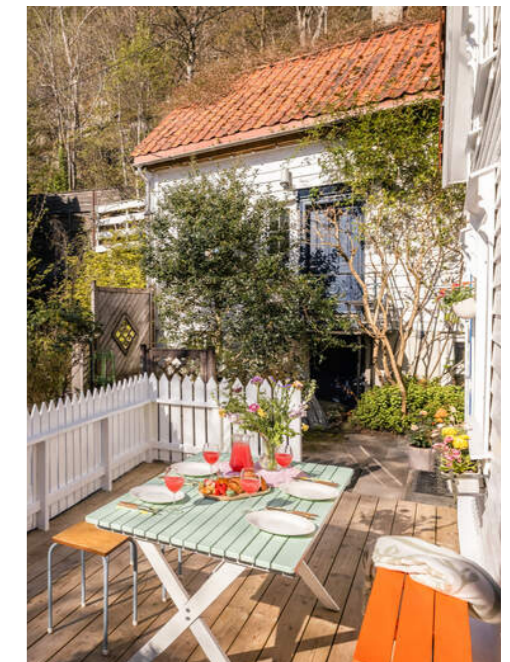
Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører - 1- 2



## STRANDENS GREND



LUNT OG KOSELIG



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Innvendig > Overflater  
Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger  
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,5 kvm) > Overflater vegger og himling  
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,5 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,5 kvm) > Ventilasjon

Boligen har fått følgende TG-IU:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft  
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,5 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### **Bygningssakkyndig**

Tom-Erik Seierslund (befaringsdato: Onsdag, 15. april 2026)





SANDVIKSVEIEN 165B



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Boligens areal er fordelt over to etasjer, og inneholder følgende:

Første etasje: stue/kjøkken (måler 22,0 kvm), gang (måler 6,8 kvm), bad (måler 3,5 kvm). Bod med utvendig tilkomst (måler 4,3 kvm).

Loftsetasje: soverom 1 (måler 5,5 kvm), soverom 2 (måler 7,8 kvm), soverom 3 (måler 4,5 kvm), gang (måler 1,7 kvm).

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 34 kvm

BRA-e: 4 kvm

Total BRA: 38 kvm

2. etasje

BRA-i: 20 kvm

Total BRA: 20 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 21 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.

## Ikke målbare arealer

13 kvm i loftsetasje.

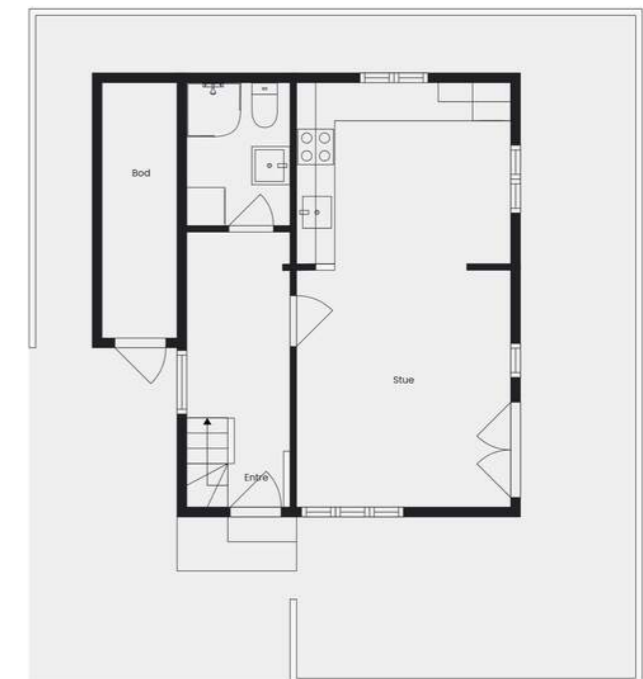
## Standard

Av og til møter du mennesker du umiddelbart synes godt om. De har en genuin varme og positiv utstråling som får andre til å føle seg vel. Slik har jeg det også med boliger. Fra tid til annen opplever jeg å komme inn i et hus - og umiddelbart føle meg hjemme. Dette er et slikt hus.

Det er ikke stort. Det er ikke nytt. Det har sine skjevheter og særegenheter. Og det har en helt spesiell stemning. Dette er huset for deg som liker særpreg, historie og atmosfære. Når jeg spør dagens eier hvorfor de valgte å kjøpe akkurat dette huset, svarer de at de ble helt sjarmert av dette lille Bergenshuset, og det idylliske området.

"Huset ligg i ei klynge mellom flere hus. Det ligg veldig lunt til, til og med når det stormer som verst. Våren er nydelig, med blommar og trær i nabolaget som blømer og pyntar utsikta. Den fine terrassen er midtpunktet i sumarhalvåret, og alle måltid føregår ute så lenge det er opplett".

Et trygt, lunt og koselig hjem. Huset har vært godt ivaretatt av dets eiere. Klara Sofie og Fredrik forteller at de i sin eiertid har gjort flere oppgraderinger. I 2021 monterte Bergen Tak og Vedlikehold AS nye foringer innvendig, møneband, rugleband og nye takrenner med ekstra luftespalte. Et gammelt takvindu ble erstattet av et nytt Velux vindu. En annen endring som (bokstavelig talt) har gitt mye lys og glede, er den nye terrassedøren på vestveggen i stue. De søkte og fikk godkjent fasadeendring med utvidelse av vindu til terrassedør, og



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.



utvidelse av et vindu. Dette arbeidet ble utført av Skimmeland Bygg AS i 2020. I 2015 ble det satt inn oppvaskmaskin og ny varmtvannsbereder. Interiør-Snekkeriet AS utbedret ytterdøren i 2024, og i 2025 oppgraderte de terrassen med å forsterke reisverket og legge nytt dekke med trykkimpregnert materiale.

Huset har et totalt areal på 54 kvadrat, fordelt over to etasjer. Med tillegg av en utvendig bod som er målt til 4 kvadrat. Mye lys og en god planløsning gjør at boligen oppleves større enn sine 54 kvadrat skulle tilsi. Ganger er lysmalt og har fornuftige og slitesterke fliser på gulv. Stue og kjøkken er i åpen løsning. Heltre gulv, dype vinduskarmer, hvitmalt vegger, glimt av laftede tømmervegger og et koselig kjøkken med heltre benkeplate.

Baderommet er helfliset og har varmekabler i gulv. Arealet er effektivt utnyttet, lys og delikat innredning, og det er plass til vaskemaskin.

Andre etasje består av en gang som dagens eier har innredet med en stringhulle og benyttet som hjemmekontor (stringhulle vil ikke medfølge som inventar), samt tre soverom. Alle rom er holdt i lyse, svale farger. Skråtak skaper en lun atmosfære, uten at det forhindrer muligheter for skap og garderobeplass. Dagens eier er over gjennomsnittet høy, så høyde er ingen hindring.

Dette er et enestående flott hus, og jeg er sikker på at ny eier kommer til å trives like godt i hus og område som dagens eier har gjort.

#### **Oppvarming**

Elektrisk, med varmekabler i alle gulv i hovedetasje.

#### **Info strømforbruk**

Selger opplyser at familien på 3 personer har brukt rundt 13 500 kWh pr. år.

#### **Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier



etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

#### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





# KJØKKEN

Enkelt, velfungerende og koselig.





## PRAKTISKE LØSNINGER

Sittebenk med oppbevaringsplass.



DET GAMLE ER OFTE DET  
BESTE...



# BAD

Enkelt, pent, varmekabler i gulv og uttak for vaskemaskin.



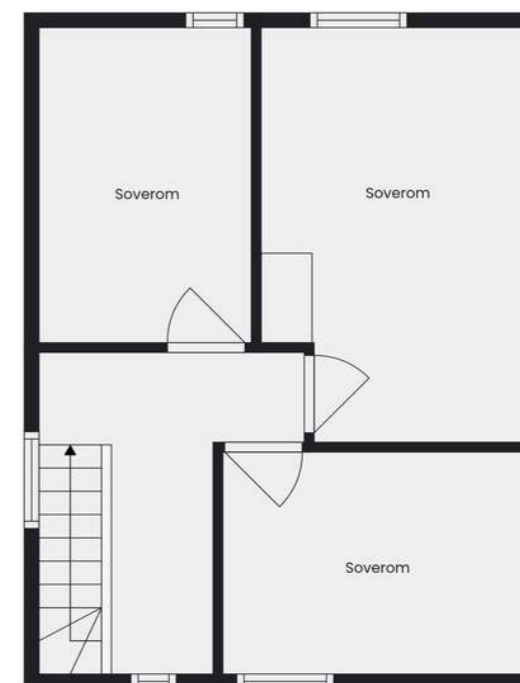


# LOFTSETASJE

Gang og soverom.



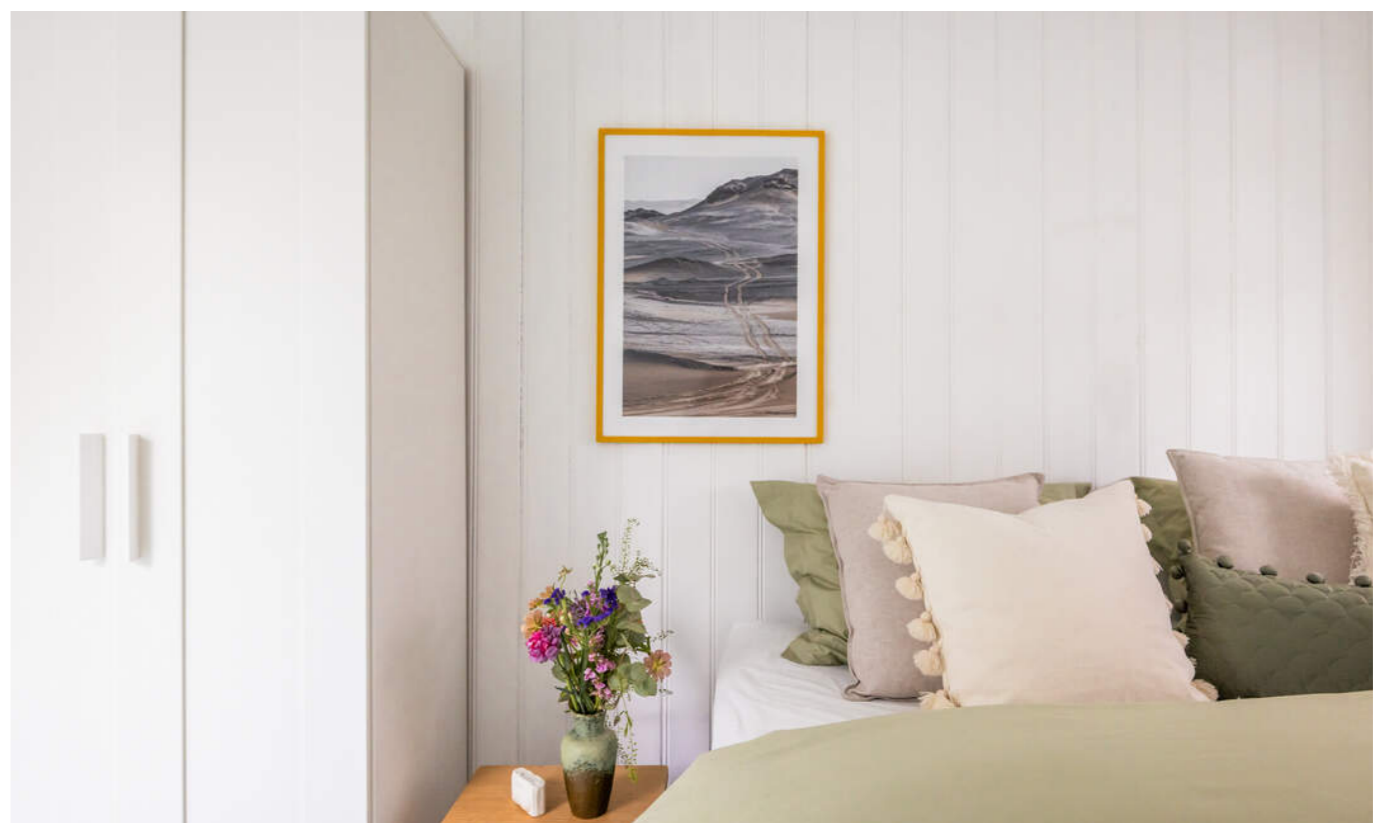
Vi gjør oppmerksom på at stringhulle ikke vil medfølge som inventar.



Plantegningen er en ikke måltbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# SOVEROM





# FALL TIL RO..





# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring Nuf-39  
Polisenummer717140

### Formuesverdi primær

1.156.749,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.626.995,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

7.989,- for 2026

### Eiendomsskatt

6.167,- for 2026

### Info eiendomsskatt

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

### Info formuesverdi

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

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

### Diverse

Deler av areal i første- og andre etasje har blitt endret siden Johs. Didriksen bygget om huset i 1959. I første etasje har en ved/koks bod blitt innredet som et baderom. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra kammer til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Vi gjør også oppmerksom på at planløsning er endret

siden 1959. I følge tegninger stemplet/approbert av Bergen kommune i 1959 bestod første etasje av gang, bod, soverom, kammer og bad, mens andre etasje inneholdt gang, stue og kjøkken. Selger opplyser at utvendig bod ikke er byggemeldt. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Sandviksveien 165B er i kommuneplanens arealdel innenfor hensynssone «Kulturmiljø- Sentrum og Sandviken», og i kommunedelplanen for Sandviken – Fjellsiden nord er eiendommen vist som «bolig i verneverdig bebyggelse».

Vi gjør oppmerksom på at følgende inventar ikke vil medfølge: stringhulle i loftsetasje, hattehulle i gang, vegglamper i stue og på kjøkken, taklampe over kjøkkenbord, bambi-lampe på barnerom og vegghengte hyller på soverom.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

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

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen fra byggeår.

Det foreligger ferdigattest for installasjon av 1 stk. wc, datert 17.10.1961.

Det foreligger tillatelse til tiltak for fasadeendring på bolig. Nytt vindu på 1399\*785 mm i nord, og utskiftning av to vinduer i vest til en terrassedør på 1180\*1880 mm og et vindu på 1252\*1150 mm, datert 18.12.18

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/168/126:

05.09.1913 - Dokumentnr: 902617 - Bestemmelse om bebyggelse

Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

Dokumentnr: 905030 - Opprettelse av matrikkelenheten OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

05.01.1999 - Dokumentnr: 115 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1201 Gnr:168 Bnr:2000

01.01.2020 - Dokumentnr: 342971 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:168 Bnr:126

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert. I kommunedelplan for BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD, planområde L: Standen, er eiendommen vist som 'Bolig i verneverdig bebyggelse. Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som 'Sentrumsformål' og den ligger innenfor hensynssonene 'Kulturmiljø - Sentrum og Sandviken', 'Luftkvalitet - gul sone', og 'Vei støy - gul sone'.

Reguleringsplaner under arbeid

71720000 35 Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken 202416958 100,0 %

Kommuneplan

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål

Byfortettingssone BY 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen 65270000 KpAngittHensynSone H570 2 Grendene 100,0 % 65270000 KpAngittHensynSone H570 7 Historisk sentrum 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

65270000 KpStøySone H220 3 Vei støy - gul sone 90,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

65270000 KpStøySone H210 3 Vei støy - Rød sone 9,5 %

Kommunedelplan(er)

15750000 BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD 3 - Endelig vedtatt arealplan 19.02.2001 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

15750000 1 - Nåværende 110 - Boligområder 100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

15750000 132 - Bestemmelser om bebyggelsens karakter 100,0 %

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

168/2062 (m fl.) 9478426 - Annen lagerbygning - Bygning godkjent for riving/brenning 26.06.2024 - 168/373 301421487 - Annen industribygning - Rammetillatelse - 03.12.2024 - 202416121

168/372 (m fl.) Tilbygg - Annen lagerbygning - Bygning godkjent for riving/brenning 26.06.2024 - 870330

## Kjerneinformasjon

168/128 139324757-1 Tilbygg Enebolig Igangsettingstillatelse 13.11.2015 201522440

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

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Tirsdag, 31. mars 2026

### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert i sefrak, men ligger kommuneplanens arealdel innenfor hensynssone «Kulturmiljø- Sentrum og Sandviken», og i kommunedelplanen for Sandviken – Fjellsiden nord er eiendommen vist som «bolig i verneverdig bebyggelse». Dette innebærer at sårbarheten er stor når det gjelder tiltak på verneverdige objekter eller miljøer i dette området.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

5 200 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

130 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

131 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

148 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

5 331 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring ))

5 348 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring ))

-----

-----

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

### Betalingsbetingelser

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

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

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgjøre egenklæring 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

## Kjerneinformasjon

(egenandel).

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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 overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### Budgivning

Bud kan legges inn på 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 tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

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

### Innbo og løsøre

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

### Eier

Fredrik Rysjedal  
Klara Sofie Ludvigsen

### Tilbud på lånefinansiering

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

deg gode lånevilkår.

### Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av salgssum. Estimert provisjon kr. 83 200 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Foto inkl. plantegninger kr 8 000,00, Kommunale opplysninger kr 4 700,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 24 990,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 500,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 990,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 68 830.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Tilstandsrapport - estimert kr 15 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 16 521.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), foto, innhenting av kommunale avgifter, samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), foto, innhenting av kommunale avgifter, samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. (Flett frase "meglere vederlag" her)

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

### Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige

forsikringer som innboforsikring m.m.

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

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

### Dokumentavgift

Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntreffer ved tinglysning av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok.avgiften avløste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok.avgift.

### 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.

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

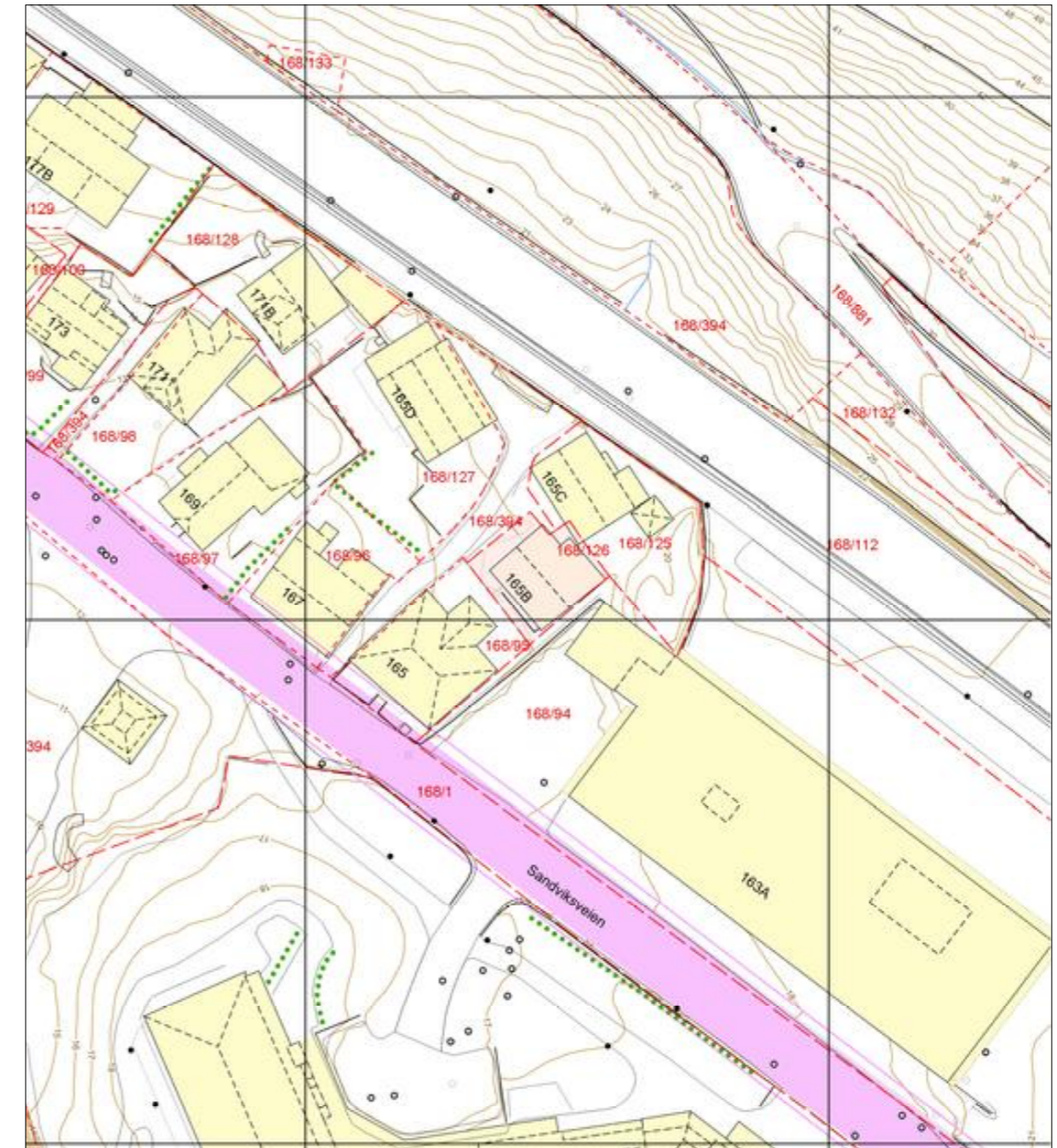


BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

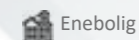
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 09.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/126/0/0  
Adresse: Sandviksveien 165B, 5035 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	

# Tilstandsrapport



Enebolig



Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 168, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m<sup>2</sup> BRA-i: 54 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 12127-2165

Eiendomsverdi ref nr: GB3866

Foretak: Lund Takstingeniør AS

Takstingeniør: Tom-Erik Seierslund



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

## Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

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

Utdanning/praksis:

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



Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 2 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekse, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 3 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 4 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Beskrivelse av eiendommen

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

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1850, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Boligen framstår med normal standard på bygningsmasse, overflater og innredninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loftetasje. Kjøkken er tatt i bruk som soverom. Stue er delt inn i to soverom.

1. Etasje. Bad er flyttet, og soverom, gang og kammer er nå tatt i bruk som stue/kjøkken.

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 5 av 28

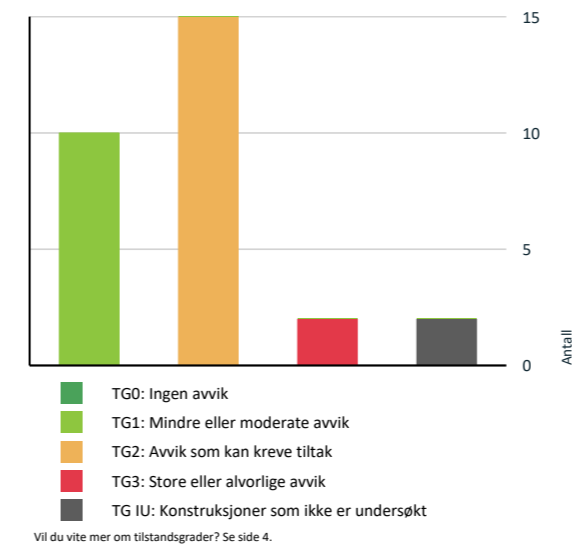
Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI

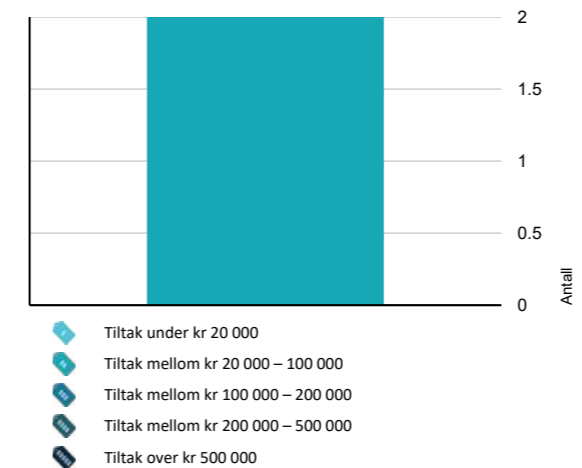


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 6 av 28

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,5 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,5 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 1 - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,5 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Sammendrag av boligens tilstand

❗ **Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,5 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

❗ **Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 3,5 kvm) > Ventilasjon** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 7 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1850

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Anvendelse

Boligen er bebodd av eiere.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### 1 TO 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekkt med teglstein.

Antatt brukstid takteking:  
- teglstein 50-80 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet. Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringdagen.

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingens alder.

I følge eier var den en liten lekkasje fra taket i 2021. Denne ble utbedret, og det ble foretatt flere utbedringer på taket. Se eiers egenerklæring.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 8 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Tilstandsrapport

### TO 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Bygningens renner og nedløp er av metall. Renne ble i følge eier montert i 2021.

Bruktid for takrenner er 25-35 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Se eiers egenerklæring pkt. 4.1.4 vedørende lekkasje og ubedring av denne.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



### TO 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Fasadene er bekledd med liggende enkelfalset trekledning montert på trekonstruksjoner.

Det er ettermontert musebørste i luftspalte bak trekledningen.

I følge eier er kledningen malt over tid, fra 2019 til 2023.

I følge tidligere tilstandsrapport ble ytterveggene etterisolert, og ny kledning montert i 2010. Kledning på bod er fra 2014/2015.

Normal levetid for trekledning er 20 til 60 år, avhengig av værpåkjenning, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.

#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Deler av kledningen har ingen eller liten lufting. Det er ikke kontrollert om det er musebånd bak denne kledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Lufting og musebånd bør utbedres.

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 9 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Tilstandsrapport



### TO 4 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av taksperr.

I følge tidligere tilstandsrapport er taket etterisolert med 40cm isolasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm.

Vindu er av varierende alder, bl.a fra 1988 og 2014.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vindu er eldre, og levetid nærmer seg oppbrukt. Flere pakninger er harde og har mistet elastisiteten som tetter mot luftlekkasje mellom karm og glass. Glass kan være punktert uten at dette var synlig på befaringsdagen.

Det ble ikke observert råte på befaringsdagen, men råte kan utvikle seg inne i treverket uten at det er synlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.



Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 10 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingingør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Tilstandsrapport

### TO 1 Takvindu

#### Beskrivelse

Boligen har to takvindu med 2-lags isolerglass i trekarm.

I følge eier ble ett vindu skiftet i 2021.

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



### TO 1 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har en ytterdør i trekonstruksjoner.

I følge eier ble døren pusset opp i 2024.

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

### TO 1 Dører - 1

#### Beskrivelse

Boligen har en 2-fag balkongdør, med isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 11 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingingør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Tilstandsrapport

### TO 2 Dører - 1 - 2

#### Beskrivelse

Boligen har en formpresset ytterdør til bod.

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

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er svelling i bunn av døren.

#### Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbare tiltak



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

#### Beskrivelse

Boligen har utgang fra stue til en 17,5 kvm terrasse.

På langsiden er det en terrasse som måler 3,5 kvm.

Terrassen har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av trekonstruksjoner.

I følge eier ble terrassebordene skiftet i 2025.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler enkelte rekkverkstolper.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må utbedres.



## INNVENDIG

### TO 2 Overflater

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 12 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Gulvene er belagt med flis, heltregulv og parkett.

Veggene er belagt med trepanel.

Takene er belagt med trepanel.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert sprekke i flis og parkett. Mot en terskel mangler det list.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



### TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Bygningens etasjeskiller er av trekonstruksjoner.

I følge tidligere tilstandsrapport er det i 1. etasje støpt og isolert gulv på grunn, utført i 2001.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 13 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Tilstandsrapport

Boligen har en tretrapp mellom etasjene.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Boligen har hvite profilerte dører.

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

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,5 KVM)

##### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter TEK 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Rommet har vannrør av kobber.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

#### 1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,5 KVM)

### TO 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med trepanel.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Flisarbeidet er ikke fagmessig utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 14 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,5 KVM)

#### TO 3 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Se eiers egenerklæring. Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Ramme i bunn av dusjbue er høy, og ved en eventuell lekkasje i baderommet, kan vann renne ut ved laveste punkt på membran ved dør, før det går til sluk.

Flisarbeidet er ikke fagmessig utført.

##### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør støpes nytt fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 15 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,5 KVM)

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran. Membranen er av ukjent utførelse, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrister.

##### Vurdering av avvik:

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



### 1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,5 KVM)

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Våtrommet har toalett, vask med underskap, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har lys over speil.

I følge eier er innredningen fra 2014.

### 1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,5 KVM)

#### TO 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i tak.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 16 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD (MÅLER 3,5 KVM)

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner.

Våtsonen ligger mot to yttervegger, og innvendige vegger er av heltre.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon.

### KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 22,0 KVM)

#### Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Boligen har et malt kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av heltre, vask, oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp.

Under vask er det vannføler og vannstopp på vannledningene.

I følge eier er komfyren fra 2017 og platetoppen fra 2014.

Årstall: 2001

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 22,0 KVM)

#### Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 17 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Tilstandsrapport



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

##### Beskrivelse

Boligen har synlig vannrør av kobber.

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

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringdagen.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Avløpsrør

##### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av støpejern og plast.

Avløpsrør er ikke sett, og alder er basert på tidspunkt for oppføring av boligen.

Forventet levetid:

-Avløpsledning av støpejern: 25-60 år.

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

#### Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk på våtrom og kjøkken, og ventiler.

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventil i ett soverom.

##### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 18 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Tilstandsrapport

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TO 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Boligen har en ca. 100 liters varmtvannstank plassert i hjørnet på i underskap på kjøkkenet.

Tanken er ikke sett, og i følge eier er det montert vannstopp under tanken.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilkomst til tanken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilkomst til tanken for inspeksjon.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Boligen har et sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, plassert i gang i loftsetasjen.

Hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A og 4 kurser på 16A.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**I følge tidligere eier, 2001**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Fra eier: Elsjekk i 2015, installasjon av utekontakt. Installert AMS-måler i sikringsskap i 2018.**

5. 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**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Kan skje om me overbelaster komfyren, utenom dette er det berre ytre grunner som lyn og torden.**

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 19 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Tilstandsrapport

anlegg?

**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

10. 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**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. 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 Anlegget er noe eldre, og det anbefales kontroll.**

**Se eiers egenerklæring pkt. 15 vedrørende varmekabler. Det bør vurderes å kontrollere varmekablene.**



### TOMTEFORHOLD

### TO 2 Fuksikring og drenering

#### Beskrivelse

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensledning bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har i følge tidligere tilstandsrapport ringmur som er støpt ny i 2007.

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 20 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Tilstandsrapport

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Det er ikke kjent om det er benyttet eldre rør eller om det er tilkoblet andre eiendommer med eldre rør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 21 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## 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

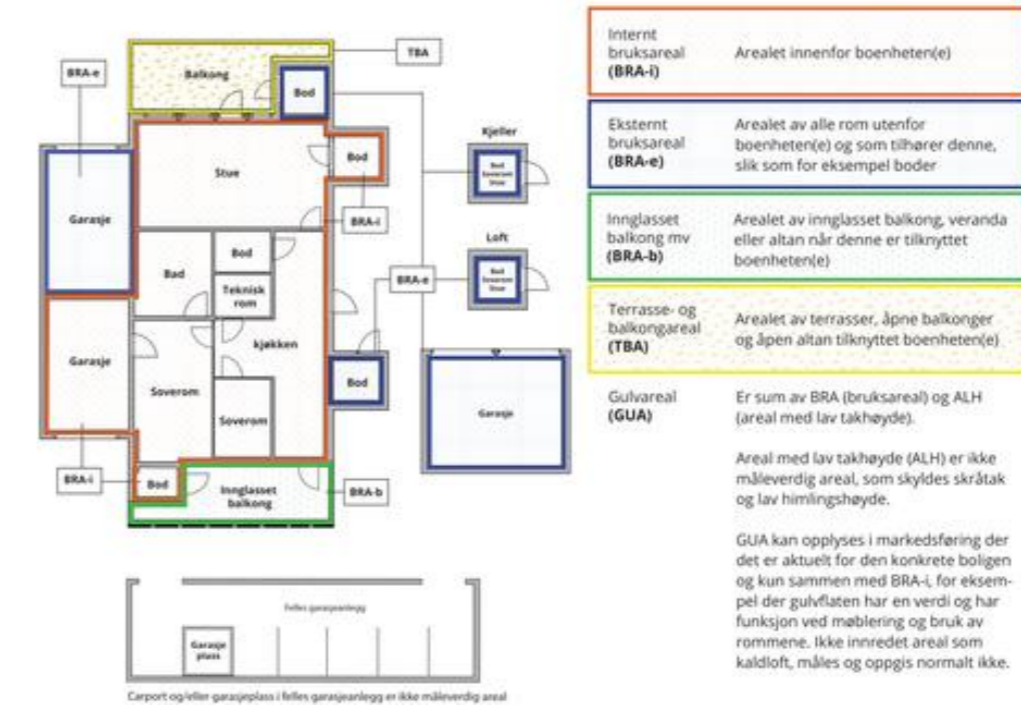
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 22 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	20			20		13	33
1. Etasje	34	4		38	21		38
<b>SUM</b>	<b>54</b>	<b>4</b>			<b>21</b>	<b>13</b>	<b>71</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>58</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom 1 (måler 5,5 kvm), soverom 2 (måler 7,8 kvm), soverom 3 (måler 4,5 kvm), gang (måler 1,7 kvm)		
1. Etasje	Stue/kjøkken (måler 22,0 kvm), gang (måler 6,8 kvm), bad (måler 3,5 kvm)	Bod med utvendig tilkomst (måler 4,3 kvm)	

### Kommentar

Takhøyde i soverom i loftsetasje måler ca. 2,26 meter.  
Takhøyde i stue i 1. etasje måler ca. 2,13 meter.

Deler av gang i loftsetasje har ikke målbart areal.

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

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

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Loftsetasje. Kjøkken er tatt i bruk som soverom. Stue er delt inn i to soverom.

1. Etasje. Bad er flyttet, og soverom, gang og kammer er nå tatt i bruk som stue/kjøkken.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Montere ventil i bod. 2023  
Pusset opp ytterdør. 2024.

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?  Ja  Nei

*Kommentar:* Bod med utvendig tilkomst er ikke omsøkt, og er et søknadspålagt tiltak. Bodens viser på tegning ifbm fasadeendring i 2018, men vi kan ikke se at boden er omsøkt i byggesøknaden.

1. Etasje. Ved/koks (bod) er tatt i bruk som baderom. Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel, og er søknadspålagt bruksendring, som ikke er omsøkt i følge mottatte tegninger.

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 23 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Rysjedal Fredrik, Ludvigsen Klara Sofie	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	126		0	91.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Sandviksveien 165 B

#### Hjemmelshaver

Rysjedal Fredrik, Ludvigsen Klara Sofie

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 24 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i Sandviken i Bergen Kommune.

Fra boligen er det gangavstand til offentlig transport, butikk, turmuligheter og nærhet til sjø.

Fra eiendommen tar det ca. 20 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 6 minutter til Bergen Togstasjon.

### Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

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

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

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

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Byfortetting.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i gul støysone veistøy.

Eiendommen ligger i kommunedelplan BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD.

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

### Om tomten

Eiendommen måler 91,20 kvm.

Eiendommen er for det meste bebygget, foruten terrasse og gangvei rundt boligen.

### Tinglyste/andre forhold

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

Hjemmelsopplysninger:  
- hjemmel til eiendomsrett

Heftelser:  
- bestemmelse om bebyggelse  
- pantedokument

Grunndata:  
- opprettelse av matrikkelenhet  
- sammenslåing  
- omnummerering ved kommuneendring

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	15.04.2026	Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	17.04.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	17.04.2026	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.04.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.04.2026	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.04.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 27 av 28

Sandviksveien 165 B, 5035 BERGEN  
Gnr 168 - Bnr 126  
4601 BERGEN

Lund Takstingenør AS  
Saksarhaugen 131  
5253 SANDSLI



## Forutsetninger

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

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

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

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

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 12127-2165

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 28 av 28

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

Proaktiv Sandviken AS



## Egenerklæring

Sandviksveien 165B, 5035 BERGEN

27 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandviksveien 165B	Sandviksveien 165B	

### 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?

2015

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.

11 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

### Informasjon om selger

Selger

Rysjedal, Fredrik

Selger

Ludvigsen, Klara Sofie

### Forbehold

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

Side 1



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.

### Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk i 3 fliser i dusj.

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

Me oppdaga ein liten lekkasje på veggen i trappeoppgang i 2021. Bergen Tak og vedlikehold AS avdekket feil og utretta.

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med liten lekkasje i 2021 monterte Bergen Tak og vedlikehold AS nye foringer innvendig, monebånd, fuglebånd og nye takrenner med ekstra luftespalte. Me nytta same situasjonen til å erstatte eit 30-40 år gammalt takvindaug med eit nytt Velux-vindaug.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Tak og vedlikehold AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2020

Side 2



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

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Me satte inn ny terrassedør på vestveggen. Me erstatta også eit kvadratisk vindauge på same vegg med eit større, rektangulært vindauge. Me søkte om byggetillatelse og fekk godkjenning for desse oppgraderingane.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Skimmeland Bygg AS

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

4.3.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**  
 2015

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

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Me sette inn oppvaskmaskin og flytta varmtvannsbereder. Me erstatta gamal bereder med ein ny. Me fekk også sett inn nytt blandeatteri på kjøkkenet.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 E. Sjøstrom AS

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

4.4.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**  
 2025

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

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
 Me oppgraderte terrassen med å forsterke reisverket og legge nytt dekke med trykkimpregnert materiale.

4.5.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**  
 2024

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

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Me utbeta ytterdøra og fekk den nymala.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Interior-Snekkeriet AS

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

Side 3



**Kjeller**

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
 Ikke relevant for denne boligen.

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

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

**Elektrisitet**

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

**Beskriv feilen og omfanget**  
 I samband med installering av oppvaskmaskin og varmtvannsbereder i 2015, oppdaga eietriker feil på det elektriske anlegget under kjøkkenbenken. Han utbedra desse anmerkingane.

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

10.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**  
 2015

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Ei-sjekk og utføring av arbeid i forbindelse med installeringa av oppvaskmaskin og ny varmtvannsbereder.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Los Elektro AS

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

**Rør**

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

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

Side 4



13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Termostatanne for varmekablane i golvet kan av og til slå seg av og på litt hyppig i kalde perioder, noko som avgir ein tikkelyd. Termostaten på badet kan av og til vere litt ustabil, usikker på om det har samband med at døra står open eller ikkje. Ingen av delane ha vore så plagsomt at me har valt å utbetra det.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Me sette inn lufteventil i bod og monterte sjalusirist på dør.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergen Tak og vedlikehold AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Då me utbetra terrassen i 2025 fylte me ei sprekk på nordvest-hjørnet med murpuss på tube. Me har observert ein liten sprekk på sorsida. Det er sprekk i fem fliser i gangen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



#### 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?

Vinteren 2021 syns me at me høyrte lyder i mellomgolvet. Me kontakta ein skadedyr-ekspert gjennom forsikringsselskapet, og fekk installert inspeksjonsluke i taket på kjøkkenet. Han kunne ikkje sjå teikn til skadedyr, og me har eller ikkje erfart noko meir i ettertid. Som forebyggjande tiltak anbefalte han å montere museband i nedre kant av kledning, noko me gjorde.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

#### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

I prospektet frå då me kjøpte står det at det ikkje foreligger ferdigattest og brukstillatelse.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er stor endring i området med mykje bygging i sjøfront. Dette påvirker ikkje oss i stor grad, men ein del trafikk i den forbindelse.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 6



30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skriv opplysningene her:

Under oppussing av terrasse i fjor, 2025, fant me eit lite mørkent område på nedreste bord nord på huset, nede langs kanten. Me skar dette vekk og fuga holet. No i 2026 observerar me at heile bordet er litt mørken langs nedsida.

#### Boligselgerforsikring


##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 18461034

## Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Klara Sofie Ludvigsen	2026-04-27	Fredrik Rysjedal	2026-04-27
Identification		Identification	
 Klara Sofie Ludvigsen		 Fredrik Rysjedal	



## Egenerklærings skjema

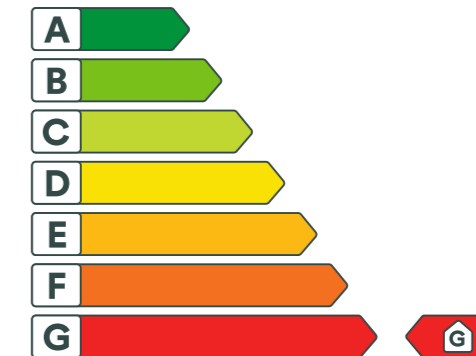
Signed by:

Klara Sofie Ludvigsen  
Fredrik Rysjedal27/04-2026  
12:54:50  
27/04-2026  
12:49:24BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

## Energiattest



Adresse <b>Sandviksveien 165B, 5035 BERGEN</b>	
Dato for energimerking <b>13.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-280394</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>139324730</b>
Gårdsnummer <b>168</b>	Bruksnummer <b>126</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Brukseinsningsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekingane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1850</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>62,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarma bruksareal <b>62,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Berekn vekt levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygningseffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

## Berekn vekt levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**566,39 kWh/m<sup>2</sup>**

## Berekn levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**536,67 kWh/m<sup>2</sup>**Totalt levert pr. år  
**33 274 kWh**



## Sandviksveien 165B, 5035 BERGEN

Detaljer	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindauger <b>Nei</b>	Golv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetal <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Sandviksveien 165B, 5035 BERGEN

### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 2: 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 3: Isolering av gulv mot grunn

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

##### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

##### Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

##### Tiltak 6: Montering tetningslister

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

**Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 11: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig**

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

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

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

**Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tiltak 16: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

**Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningsmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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

**Spørsmål om energiattesten**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>

# 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 boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

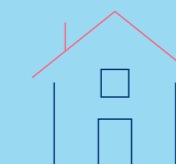
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

Sandviksveien 165B, 5035 BERGEN. Gnr. 168, bnr. 126, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1130260040  
Megler: Kristin Svarstad Berg, mobil: 91656012, e-post: ks@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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


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

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

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

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



 [proaktiv.no](http://proaktiv.no)



**Kristin Svarstad Berg**  
Megler/Partner/Fagansvarlig/Ju  
rist  
916 56 012  
[ks@proaktiv.no](mailto:ks@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Sandviken og Bergen Nord**  
Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, [sandviken@proaktiv.no](mailto:sandviken@proaktiv.no)