

PROAKTIV

Flott leilighet
i klassisk
bygård

IBSENS GATE 70



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



KRONSTAD

Ibsens gate 70 | Lys og romslig 3-roms i attraktivt byområde på
Kronstad

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ibsens gate 70, 5053 BERGEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 162, bnr. 333, snr. 8 i
Sameiet Ibsens gate 68 og 70

Prisantydning: 4.300.000,-

Omkostninger: 118.490,-

Totalpris: 4.588.490,-

Kommunale avgifter: 14.473,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1923

Rom/soverom: 3/2

BRA: 72 m²

BRA-i: 72 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering skjer i gate
etter gjeldende bestemmelser for
soneparkering i området.

Tomt: 1325.2 m² felles for sameiet.

Energimerke: Energiklasse: GUL] C.

Andel fellesgjeld: 170.000,-

Felleskostnader pr. mnd.: 3.500,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene
inkluderer vedlikehold av bygget, strøm
fellesarealer, renter/avdrag lån,
byggforsikring mm.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
11	12	14	18
Skilleside	Informasjon om boligen		Informasjon om boligen
19	31	37	38
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring
50	72	86	
Tilstandsrapport	Basiskart	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Som boligkjøper førstegang opplevde jeg Kjersti som avbalansert og fornuftig. Imøtekommende og ekte.»

Hun fikk til visning selvom hun selv ikke kunne. Hun var heller ikke masete i dialogen. Jeg synes hun var profesjonell og serviceinnstilt uten å prakke på meg noen ting som helst.

Cecilia Maria Rockwell

«Megler meget profesjonell og raskt salg.»

Anne Grete Ramm Salbu

«Vi opplevde det veldig positivt og trygt å kjøpe bolig gjennom proaktiv.»

Kommunikasjonen var god, hyggelige meglere og en ryddig handel. Anbefales!

Elise Mjelstad

«Veldig ryddige. Gode til å forklare salgsprosessen.»

Kom med gode råd for hvordan en skulle forberede leiligheten for salg.

Tord Avsnes Sæle

«Oversiktlig og ryddig prosess.»

Hallgeir Hausken

«Kjersti var meget profesjonell og effektiv i kommunikasjonen.»

I vår situasjon trengte vi noen som var rolig og behersket, og som var ærlig om hva som lå foran oss. Dette klarte Kjersti utmerket og dette var en av grunnene til at vi valgte ProAktiv og Kjersti. Det var en stor bonus at Kjersti oppnådde prisen (+ litt til :) vi hadde blitt forespeilet på forhånd!

Arne Bergland Elvevoll

«Jeg anbefaler Kjersti som megler på det varmeste. Hun er serviceinnstilt og faglig dyktig. Gjennom hele prosessen ble jeg fulgt godt opp.»

Hun kjenner markedet utrolig godt noe som kom tydelig frem under koronatilstandene der hun var tilpasningsdyktig, hadde stå-på-vilje og kom med gode faglige råd i en tid med mye usikkerhet. Kjersti sørget for en trygg og god handel.

Cathrin Ness Fløgstad

«Vi har brukt Proaktiv tidligere i forbindelse med salg av bolig, så valg av megler var enkelt for vår del.»

Kjersti T. Dyre solgte bolig for oss i 2013 med veldig godt resultat. Derfor valgte vi å bruke Proaktiv og Kjersti T. Dyre denne gangen også. Vi vet at hun er en seriøs, ærlig og grundig megler som alltid gjør sitt ytterste for at kunden skal bli fornøyd.

Vi vet at Kjersti er en "supermegler", men vi liker å omtale Kjersti som verdens beste megler.

Liv Songstad v/Sigbjørn Songstad

«Veldig god kundeoppfølging!»

Anna-Katharia Buck

«Etter å ha prøvd en annen megler først, var det utrolig bra å komme til Proaktiv.»

Hele prosessen ble profesjonell på en annen måte. Alt fra bilder, salgsoppgave og håndtering av potensielle kjøpere ble mye bedre. Jeg ble også ivaretatt på en profesjonell og god måte i gjennom hele prosessen. Kan anbefale Proaktiv på det varmeste

Elin Tallaksen

”

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

PARTNER/Eiendomsmegler MNEF:
Kjersti T. Dyre



Kjersti T. Dyre
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 48 08 13 59
E-post: ktd@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

For meg handler eiendomsmegling om kjemi, tillitt og hardt, målrettet arbeid. Det handler også om å ha kontroll på alle ledd av en kjøp- og salgsprosess, fra A-Å. Som et resultat av en optimal prosess har jeg hundrevis av fornøyde kjøpere og selgere som anbefaler meg videre og er gode ambassadører for meg.

Gjennom mine 18 år som megler har jeg erfart at faglig tyngde, engasjement og lidenskap for faget mitt fører til trygge kjøp- og salgsprosesser for mine kunder.

Når jeg får tillitten til å forvalte din største formue har jeg stor respekt for dette og vil gjøre mitt aller ytterste for å berike deg både økonomisk og mellommenneskelig.

Klassisk 3-roms bygårdsleilighet på populære Kronstad – velholdte detaljer og god standard.

Her i Ibsens gate 70 bor du i et populært og urbant strøk med kort vei til de fleste av byens studiesteder. UiB, HVL og BI kan med fordel nevnes. Vestlandets største arbeidsplass, Haukeland sykehus er kun få minutter unna på sykkel og til fots. Her bor du også nærme gode kollektivforbindelser som både buss og bybane. Innkjøpene i hverdagen kan gjøres både på Spar i Bjørnsonsgate, på Danmarksplass eller Kiwi ved sykehuset. Nærområdet kan også friste med et stort utvalg av hyggelige spisesteder, kaféer, flere treningssentre og et variert kulturtilbud. En perfekt leilighet for deg som ønsker en sentral beliggenhet kombinert med klassisk bygårdsstil og nærhet til det meste byen har å by på. Et fint sted å starte

boligreisen. Leiligheten byr på tidstypiske detaljer i en fin kombinasjon med moderne farger og gode løsninger. Takhøyden er gjennomgående generøs og dette gir en luftig og innbydende atmosfære. Planløsningen er ideell også for deg som skulle ønske å leie ut et soverom. Fasaden ble pusset opp i 2024. I bakhagen er det tilrettelagt for hyggelige stunder med grilling sammen med naboer eller venner.

PARTNER / Eiendomsmegler MNEF
Kjersti T. Dyre

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

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

Proaktiv Småstrandgaten

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

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



KRONSTAD

Kommune: Bergen / Område: Kronstad

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

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Kronstad, med utsikt mot nærområdet og Ibsens gate. Området er populært for både studenter, førstegangskjøpere og pendlere, med kort vei til Bergen sentrum, studiesteder og større arbeidsplasser.

Daglige gjøremål er enkle med dagligvarebutikk kun ca. 150 meter fra boligen, og svært gode kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet. Bybanen ligger ca. 200 meter unna og gir rask og effektiv transport til sentrum, Flesland og øvrige bydeler.

For barnefamilier finnes flere barnehager i området, med totalt 7 barnehager innenfor ca. 1 km. Grunnkretsen har en andel barnefamilier på ca. 19 %, noe som bidrar til et etablert og trivelig bomiljø.



OFFENTLIG TRANSPORT

Årstad vgs. Linje 26	4 min 0.3 km
Danmarks plass Linje 1	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	4 min 2.3 km
Bergen Flesland	18 min

DAGLIGVARE

Spar Kronstadparken Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km
Bunnpris Kronstad Søndagsåpent	3 min 0.3 km

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	4 min
Aptek 1 Kronstad	5 min

SPORT

Bergen yrkesskole Aktivitetshall	3 min 0.3 km
Kronstad skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
MOVA Kronstad	4 min
Sammen Kronstad	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Danmarks plass	4 min
----------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Parkering skjer i gate etter gjeldende bestemmelser for soneparkering i området.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av leilighetsbygg og bygårder fra ulike tidsperioder, supplert med enkelte eneboliger og mindre flermannsboliger. Området fremstår som etablert og variert, med en god blanding av boliger, grønne innslag og nærservice.

VELKOMMEN TIL DITT NYE HJEM!

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



Kronstad har de senere årene hatt en positiv utvikling med oppgraderte uteområder, nye boligprosjekter og forbedret infrastruktur. Dette gir et moderne og attraktivt bomiljø, samtidig som området beholder sitt etablerte preg. I nærområdet finnes dagligvarebutikker, kollektivtransport, barnehager og øvrige servicetilbud, noe som gjør området praktisk og velfungerende for både studenter og førstegangskjøpere.



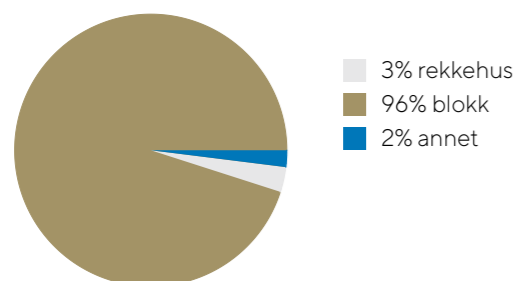
Adkomst

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.

Offentlig Kommunikasjon

Ibsens gate betjenes av flere busslinjer i nærområdet, samt Bybanen med stopptil begge linjen både på Danmarkes plass og Kronstad.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL IBSENS GATE 70

Vi starter utendørs – sameiet har pent opparbeidede fellesarealer med sittegrupper i bakkant til felles benyttelse.

Parkering

Parkering skjer i gate etter gjeldende bestemmelser for soneparkering i området. For besøkende er det smart å benytte Bergen Kommune ved Parkeringsetaten sin app som heter P.

Tomtestørrelse

1325 m² felles opparbeidet med trær, plener og bord til felles benyttelse.

Beskrivelse av tomt

Inngang fra Ibsensgate med stier og små hageparti i front av bygget. Bak bygget er det område med plen, gruset plass, hekk, mm. Flat/lettskrånende eiendom.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte:

UTVENDIG:

-Enkel oppsummering hentet fra rapporten/konstruksjoner:
Bygningen har 4 stk malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass/isolerglass (koblet glass med isolerglass fra 1994).
Bygningen har malt hovedytterdør og kjellerdør. Vindu i hoveddør.
Noen bruksmerker/ikke pakning nede på dører. Eldre dører.
Vedlikeholdsplan (Tilstandsanalyse) for felles bygning er ikke innhentet, og det er ukjent om slik dokumentasjon foreligger.
Borettslag og sameier, krav til å etablere

systematisk HMS-arbeid, som inkluderer brannsikkerhet. Styret er ansvarlig for å dokumentere og følge opp krav og tilstand, samt for å samordne dette med de enkelte eierne.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, furu (eldre/naturlig oppsprekking og merker etter tidligere ildsikring eller lignende på gulv) og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Normal bruk-slitasje på gulv og noen hakk/striper registrert.
Vi har kontrollert etasjeskillet/dekke for skeivheter/lasermåling. Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1,5 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.
Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på), mm:
Stue: 14 mm.
Gang: 19 mm.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte furu heltre dører. Dører fra byggeår/eldre.





TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



ROMSLIG GANG MED
GOD Plass TIL OPPHENG
AV KLÆR OG SKO



VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist på ca. 40 mm.

Det er bom på flere flis, men det er ikke registrert skader på fuger.

Alger/misfarging på fuger i dusj, estetisk men fuger bør vurderes skiftet. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

Det er elektrisk styrt vifte. Det er til-luft spalter/hull i dør.

Stikktagning er foretatt i stender da bunnsvill ikke var tilgjengelig for måling i åpning mot membranplater under kjøkkenvask. Normale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin (smal type) og komfyr. Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Det anbefales å montere Waterguard (fuktsensor) med stengeventil.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.

Det meste av rørrettet er skjult, og det er ikke mulighet for visuell kontroll. Rørrettet er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten, da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Eventuelle åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige ved befarung. Sanitærinstallasjoner svekkes i hovedsak fra innsiden. Det er derfor vanskelig å avdekke tilstand gjennom visuelle observasjoner. Det er avløpsrør av plast. Skjult nett kan være i soilrør da byggeår er eldre. Det meste av rørrettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

Avløpsrør i plast/generelt:

Levetid på 25-75 år, med anbefalt levetid på 50 år.

Det er registrert til-luft via ventiler på vinduer. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er viktig å ha nok til-luft for å få tiltenkt funksjon/godt innneklima.

Type varmepumpe: Luft til luft.

Alder/dato: ukjent.

Vi kjenner ikke til montør/firma eller når det er utført service på anlegget.

Det er viktig å rense filter jevnlig, samt ha service og rens av inne og ute del for å få optimal funksjon (service er anbefalt cirka annen hvert år).

Automatsikringer i sikringsskap.

Bygningssakkyndig

Roar Kristoffersen

(befaringsdato: Onsdag, 22. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæringsskjema er datert 21.04.2026.

Det opplyses at leiligheten har vært utleid både før og etter eiers kjøp.



VELKOMMEN INN!

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



Innhold

Gang 4,9 kvm.

Bad 2,6 kvm.

Soveorom 14,2 kvm + 15,2 kvm.

Stue 19 kvm.

Kjøkken 12,7 kvm.

Bod i kjeller mellom 4-7 kvm.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 72 kvm

Total BRA: 72 kvm

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

Ikke målbare arealer

Det foreligger ekstern bod i kjeller. Boden ble ikke identifisert ved befaring, men øvrige boder i etasjen var målt til ca. 4-7 kvm. Arealet er ikke kontrollmålt og kan avvike.

Det gjøres oppmerksom på at eldre bygårder kan ha skjevheter i konstruksjoner, og mindre avvik i arealangivelser må påregnes.

Standard

Leiligheten holder gjennomgående normal standard med overflater av parkett, furugulv og fliser på gulv, samt vegger med tapet, trepanel og malte plater. Himlinger har malte plater og himlingsplater. Det er registrert normal brukslitasje på overflater, med enkelte merker og naturlig oppsprekking i eldre tregulv.

Badet er flislagt med elektriske varmekabler i gulv, vegghengt toalett, dusjløsning og baderomsinnredning med nedfelt servant. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate, samt integrerte hvitevarer.

Boligen er fra 1923 og det må påregnes noe skeivheter i gulv og konstruksjoner, samt alderstypisk standard på enkelte bygningsdeler.

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedovn tilknyttet mursteinspipe, luft-til-luft varmepumpe samt elektriske varmekabler på bad. I tillegg benyttes elektrisk oppvarming etter behov. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og avtrekk fra våtrom.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier

STUE

Stuen på 19 kvm. med originale vegger av plank, nymalt i 2026.



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.

Hvitevarer

Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin (smal type) og komfyr. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer medfølger slik de står, uten garanti for funksjon.

Modernisering og påkostninger

Boligen er oppgradert med blant annet flislagt bad med elektriske varmekabler, nyere kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, samt varmepumpe luft-til-luft.

Det er installert 3-lags vinduer og koblede glass med isolerglass fra 1994. Innvendig er det lagt parkett, furugulv og fliser. Badet har fliser på vegger og gulv, vegghengt toalett og dusjløsning.

Det er også foretatt åpning mellom kjøkken og stue som gir en mer moderne og åpen planløsning. Overflater er nylig malt i 2026.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tomten er fellesareal og kan benyttes av alle seksjonseierne. I bakkant er det hage, gårdsplass og sittegrupper til fri benyttelse.

KJØKKEN

Lyst, pent med en praktisk utnyttelse av arealet





SOVEROM NR. 1

Stort og luftig soverom med god plass i stor skyvedørgarderobe



STOR SKYVEDØRSGARDEROBE





BADET ER LYST OG
TIDSRIKTIG MED DELIKAT
FLISER PÅ GULV OG VEGG

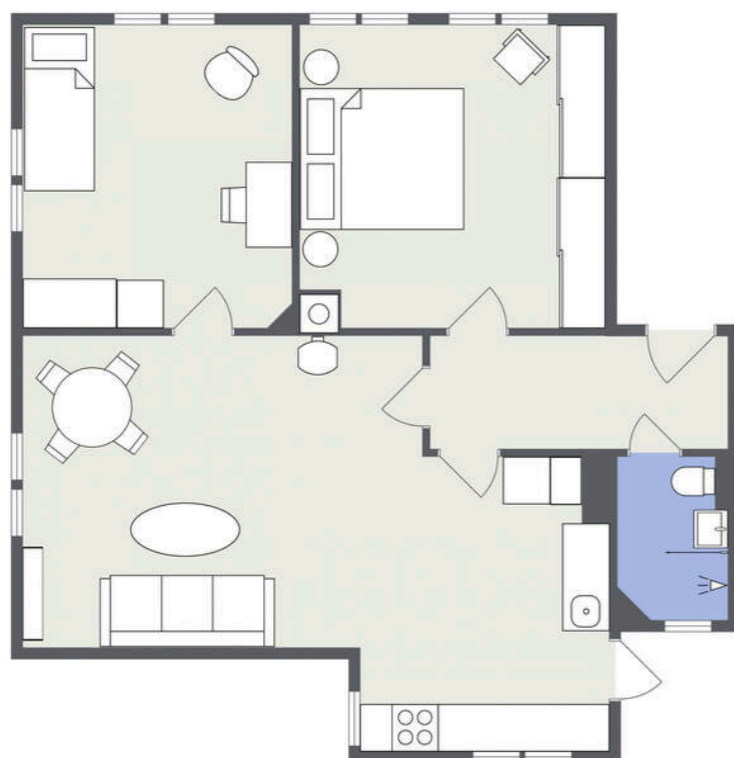


SOVEROM NR. 2



PLANTEGNINGER

Ibsens gate 70



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

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Kommunale avgifter

14.473,- for 2026

Kommunale avgifter er fordelt over 4 terminer med forfall i februar, mai, august og november.

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.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger i en eldre bygård oppført i 1923, og det må påregnes forhold som skeivheter i gulv og konstruksjoner, samt lavere isoleringsnivå og mer lydgjennomgang enn i nyere boliger.

Det foreligger igodkjente og byggemeldte tegninger. Det er åpnet opp mellom kjøkken og stue. Ekstern bod i kjeller medfølger, men denne ble ikke identifisert ved befaring.

Avvik fra originale byggetegninger:
Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Hvitevarer medfølger ikke dersom ikke dette er tatt med i budet som forbehold og forbeholdet er akseptert av selger.





Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, og det er registrert avvik i branncelleinndeling i forhold til dagens krav. Elektrisk anlegg er eldre og det anbefales utvidet el-kontroll.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger byggeanmeldelse, datert 04.01.1931. 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.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer boliger, 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 kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen 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/feierevesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 300 000,00 (Prisantydning)
170.000,- (ca. andel fellesgjeld)
Omkostninger

9 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
107 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

108 590,00 (Omkostninger totalt (eks. Boligkjøperforsikring))
118 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 578 590,00,- inkl. andel fellesgjeld

(Totalpris inkl. omkostninger (eks. Boligkjøperforsikring))
4 568 690,- (Totalpris inkl. omkostninger (inkl. 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. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt





boligens arealvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også

Dato salgsoppgave
30.4.2026

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 viderefordre 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.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforikring 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.

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.

Meglernes vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgjør. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige -

formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at 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 kundetilbakemeldinger til 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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1921/911757-1/106 04.03.1921 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 162 BNR: 333

1987/41464-2/106 15.12.1987 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/964
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 012 SEKSJONER

Felleskostnader pr. mnd
3.500,-

Dato salgsoppgave
30.4.2026

Kjerneinformasjon

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer vedlikehold av bygget, strøm fellesarealer, renter/avdrag lån, byggforsikring mm.

Andel fellesgjeld

170.000,- (ca.)

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fordeles over 4 fakturaer, pr. kvartal. Forfall: februar, mai, august og november.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Eiendommen ligger i byfortettingssone.

Følgende planer er gjeldende for eiendommen:
KOMMUNEPLAN: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018.

PlanID: 65270000, dekningsgrad 100 %.

REGULERINGSPLAN PÅ GRUNN: ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD.

PlanID: 70000, dekningsgrad 100 %.

Følgende hensynssoner er gjeldende for eiendommen:
KULTURMILJØ I KOMMUNEPLANEN. H570_3 - Danmarks plass-Kronstad.

Dekningsgrad 100 %.
FARESONE I KOMMUNEPLANEN. H390_1 - Luftkvalitet rød sone.

Dekningsgrad 100 %.
GUL STØY I KOMMUNEPLANEN. H220_3 - Vei støy gul sone.

Dekningsgrad 26,8 %.
RØD STØY I KOMMUNEPLANEN. H210_3 - Vei støy rød sone.

Dekningsgrad 35,1 %.

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten av eiendommens yttergrense.

Planopplysninger og kart følger vedlagt i salgsoppgaven og kan ses hos megler.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
<https://www.bergenskart.no/braplan>

Vei/Vann/Avløp

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 17. mars 2026



Felles uteområde med sittegrupper til felles benyttelse.

Dato salgsoppgave
30.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglerns oppdragsnummer (Må fylles ut)

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Postadresse (må fylles ut)

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- Ja
 Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)**

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)**

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

Kjeller**5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)**

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:**6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)**

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til
 Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:**7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)**

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

Elektrisitet**8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)**

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:**9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)**

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Rør****10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)**

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja, spesifiser hvilken type:****11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stoke eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja, beskriv feilen:****12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja:**

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Ventilasjon og oppvarming****13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)** Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:****14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)**

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:****15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)**

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja:**

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Skjevheter og sprekker****16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)**

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

 Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

Se tilstandsrapport.

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillende brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
 Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved  rsm te.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og n r, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt   måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget g rs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

-  ngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

 nsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring


Sted: Bergen

Dato: 30.april 2026

Sign:

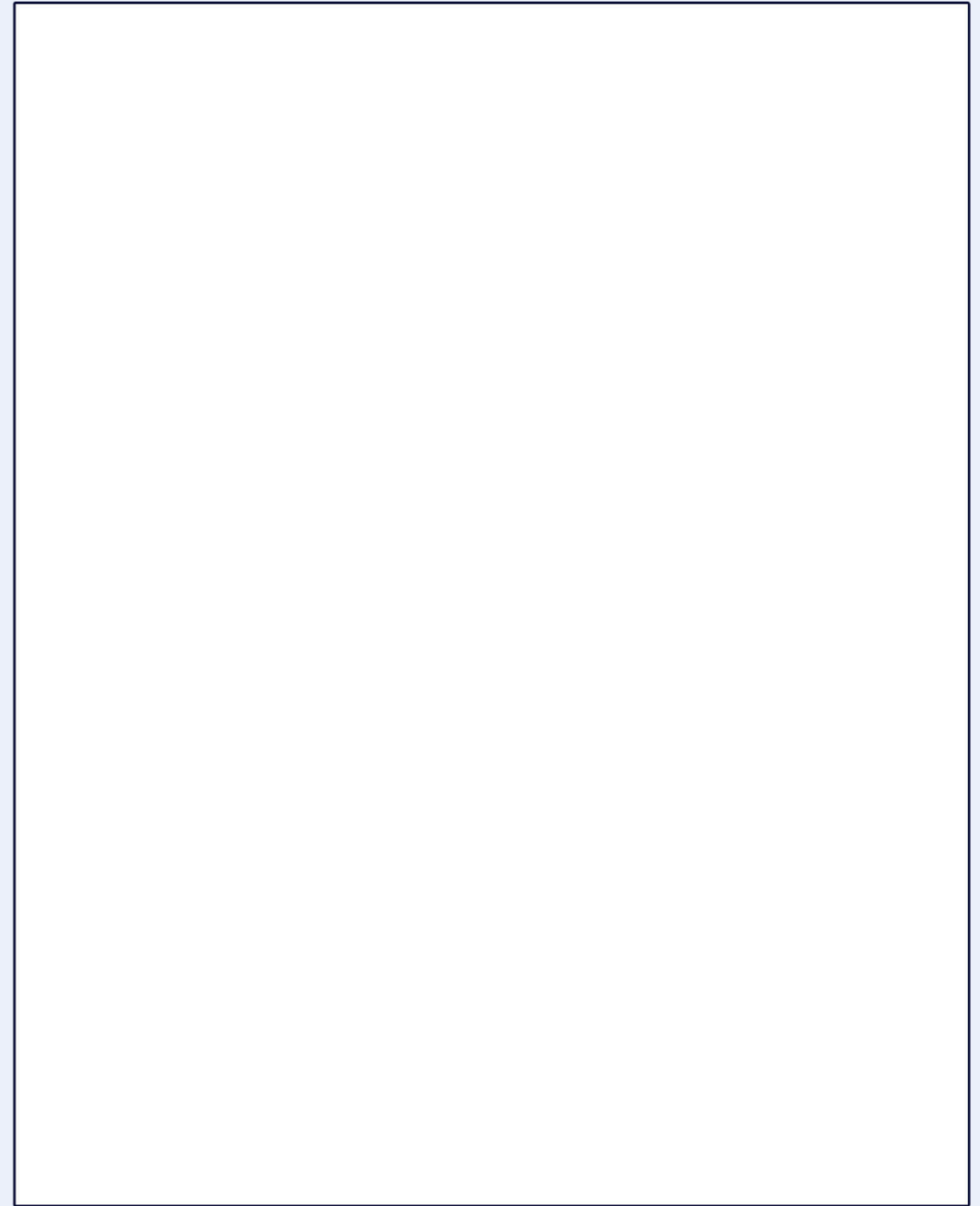
Vedlegg 1: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.







Vedlegg 2: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.





Tilstandsrapport

-  Leilighet (1.et)
-  Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 162, bnr. 333, snr. 8



Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 Rapportdato: 27.04.2026 Oppdragsnr.: 18601-1853 Eiendomsverdi ref nr: QK1780

Autorisert foretak: Kristoffersen Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Kristoffersen Takst AS

Roar Kristoffersen har jobbet som Takstmann siden 2006. Vår bedrift ble opprettet i 2009 hvor firma ble konvertert til Kristoffersen Takst AS i 2023.

Vi utfører Verdirapporter, Tilstandsrapporter, overtagelser ny bolig, reklamasjoner, med mer.



Rapportansvarlig

Roar Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
roar@kristoffersentaksering.no
934 22 416



Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 2 av 22

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 3 av 22

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 4 av 22

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet (1.et) - Byggeår: 1923

UTVENDIG [Gå til side](#)

-Enkel oppsummering hentet fra rapporten/konstruksjoner:

Bygningen har 4 stk malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass/isolerglass (koblet glass med isolerglass fra 1994). Bygningen har malt hovedytterdør og kjellerdør. Vindu i hoveddør. Noen bruksmerker/ikke pakning nede på dører. Eldre dører. Vedlikeholdsplan (Tilstandsanalyse) for felles bygning er ikke innhentet, og det er ukjent om slik dokumentasjon foreligger. Borettslag og sameier, krav til å etablere systematisk HMS-arbeid, som inkluderer brannsikkerhet. Styret er ansvarlig for å dokumentere og følge opp krav og tilstand, samt for å samordne dette med de enkelte eierne. Årsberetning gir normalt en oversikt over utført vedlikehold og investeringsbehov for fellesdelen. (Ikke fremvist/innhentet).

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu (eldre/naturlig oppsprekking og merker etter tidligere ildsikring eller lignende på gulv) og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Normal bruk-slitasje på gulv og noen hakk/striper registrert. Vi har kontrollert etasjeskillet/dekke for skeivheter/lasermåling. Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1,5 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger. Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på), mm:
Stue: 14
Gang: 19
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte furu heltre dører. Dører fra byggeår/eldre.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist på ca mm: 40 Det er bom på flere flis, men det er ikke registrert skader på fuger. Alger/misfarging på fuger i dusj, estetisk men fuger bør vurderes skiftet. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg. Det er elektrisk styrt vifte. Det er til-luft spalter/hull i dør. Stikktagning er foretatt i stender da bunnsvill ikke var tilgjengelig for måling i åpning mot membranplater under kjøkkenvask. Normale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 5 av 22

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin (smal type) og komfyr. Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Det anbefales å montere Waterguard (fuktsensor) med stengeventil. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det meste av røret er skjult, og det er ikke mulighet for visuell kontroll. Røret er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten, da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Eventuelle åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige ved befaring. Sanitærinstallasjoner svekkes i hovedsak fra innsiden. Det er derfor vanskelig å avdekke tilstand gjennom visuelle observasjoner. Det er avløpsrør av plast. Skjult nett kan være i soilrør da byggeår er eldre. Det meste av røret er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll. Avløpsrør i plast/generelt: Levetid på 25-75 år, med anbefalt levetid på 50 år. Det er registrert til-luft via ventiler på vinduer. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er viktig å ha nok til-luft for å få tiltenkt funksjon/godt innneklima. Type varmpumpe: Luft til luft. Alder/dato: ukjent. Vi kjenner ikke til montør/firma eller når det er utført service på anlegget. Det er viktig å rense filter jevnlig, samt ha service og rens av inne og ute del for å få optimal funksjon (service er anbefalt cirka annen hvert år). Automatsikringer i sikringsskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Forhold som bør utbedres for å oppnå tilfredsstillende helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet (1.et)

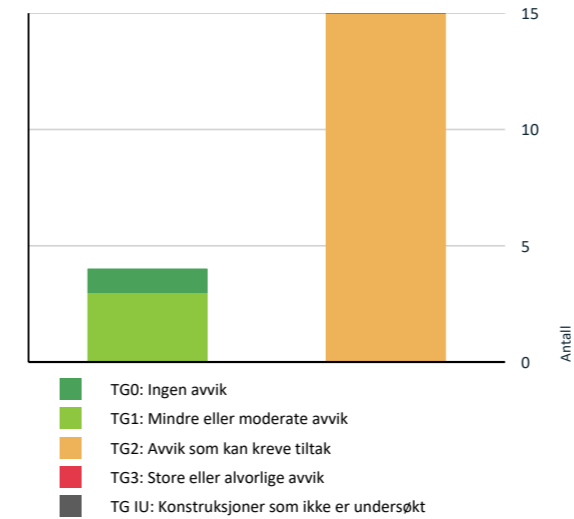
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Åpnet opp mellom kjøkken og stue.

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innendig > Overflater Gå til side
Innendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Innendig > Pipe og ildsted Gå til side
Innendig > Innvendige dører Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er eldre og bygget etter andre byggeskikker enn dagens. Det må forventes mer skeivheter, mer "heng" i dekker da det ikke har dagens stivhet/beregninger og skeivheter som følge av dårligere nivellerings-utstyr, lav isoleringsevne og stort varmetap opp mot dagens boliger, mm. Alle bygningsdeler/kvaliteter slites over tid som følge av elde, påvirkning av service, vedlikeholdsintervall.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet (1.et)

10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side
Utvendig > Dører Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 6 av 22

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET (1.ET)



Byggeår
1923

Kommentar
Iht Edr.

UTVENDIG

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har 4 stk malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass/isolerglass (koblet glass med isolerglass fra 1994).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 1994: Isolerglass er i midtre del av forventet levetid.

Ved stiggtagning/knivspissen i karm var det mykhet i treet for ett vindu som var synlig spukket opp/råte også utvendig/gjennomgående.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolerglassene bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til punktering eller redusert isolasjonsevne. Konsekvensen av å ikke følge opp er økt risiko for varmetap, duggdannelse og behov for utskifting av vinduene på sikt.

Det må gjøres tiltak på vindu med råte i karm.



TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og kjellerdør. Vindu i hoveddør. Noen bruksmerker/ikke pakning nede på dører. Eldre dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er uten Brann (eller lyd) krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut dørene til dører som tilfredsstillende gjeldende brann- og lydkrav. Manglende brann- og lydklassifisering medfører økt risiko for spredning av brann og redusert lydisolasjon, noe som kan påvirke både sikkerhet og bokomfort.



TO 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikeholdsplan (Tilstandsanalyse) for felles bygning er ikke innhentet, og det er ukjent om slik dokumentasjon foreligger. Borettslag og sameier, krav til å etablere systematisk HMS-arbeid, som inkluderer brannsikkerhet. Styret er ansvarlig for å dokumentere og følge opp krav og tilstand, samt for å samordne dette med de enkelte eierne. Årsberetning gir normalt en oversikt over utført vedlikehold og investeringsbehov for fellesdelen. (Ikke fremvist/innhentet).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

INNSENDIG

TO 2 Overflater

Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 7 av 22

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu (eldre/naturlig oppsprekking og merker etter tidligere ildsikring eller lignende på gulv) og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Normal bruk-slitasje på gulv og noen hakk/striper registrert.

Vurdering av avvik:

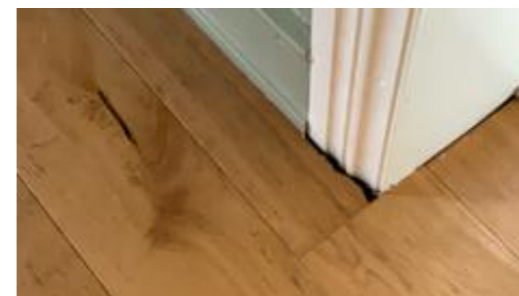
- Det er avvik:

Det er registrert unøyaktigheter i overgangen mellom dørterskel/listverk og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av overgangen mellom dørterskel/listverk og gulv for å oppnå et penere resultat.



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Vi har kontrollert etasjeskillet/dekke for skeivheter/lasermåling. Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1,5 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger. Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på), mm:
Stue: 14
Gang: 19

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Gang.



Gang.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 8 av 22

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE
Norsk takst

Tilstandsrapport



TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte furu heltre dører. Dører fra byggeår/eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et par dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

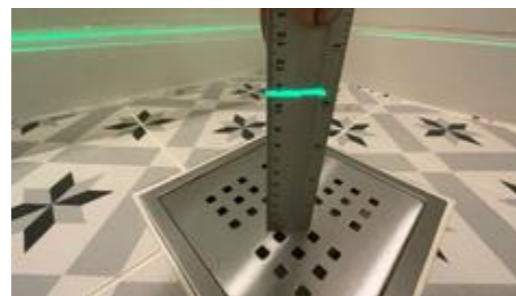
Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist på ca mm: 40 Det er bom på flere flis, men det er ikke registrert skader på fuger. Alger/misfarging på fuger i dusj, estetisk men fuger bør vurderes skiftet.



ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon som våtromssertifikat, prosjektering og bilder fra KS-systemet er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 9 av 22

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Tiltak:

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen.



ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadet innredning, svelling på skuff og skader speil nedre kant skiftes ut etter behov.



Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 10 av 22



ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Det er til-luft spalter/hull i dør.

ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Stikktagning er foretatt i stender da bunnsvill ikke var tilgjengelig for måling i åpning mot membranplater under kjøkkenvask. Normale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin (smal type) og komfyr. Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Det anbefales å montere Waterguard (fuktsensor) med stengeventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merker/krakelering i vask og lite sprekke på benkeplate ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det bør utbedres merker og krakelering i vask samt sprekk i benkeplate ved vask for å hindre videre skadeutvikling.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det meste av rørrettet er skjult, og det er ikke mulighet for visuell kontroll. Rørrettet er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten, da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Eventuelle åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige ved befarung. Sanitærinstallasjoner svekkes i hovedsak fra innsiden. Det er derfor vanskelig å avdekke tilstand gjennom visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger i kobber. Rørskap er ikke lokalisert for rør i rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å lokalisere og kontrollere rørskap for rør-i-rør-systemet.



Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 11 av 22

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE
Norsk takst

Tilstandsrapport



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Skjult nett kan være i soilrør da byggeår er eldre. Det meste av rørrettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll. Avløpsrør i plast/generelt: Levetid på 25-75 år, med anbefalt levetid på 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er registrert til-luft via ventiler på vinduer. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er viktig å ha nok til-luft for å få tiltenkt funksjon/godt inneklima.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Varmesentral

Beskrivelse

Type varmepumpe: Luft til luft.

Alder/dato: ukjent.

Vi kjenner ikke til montør/firma eller når det er utført service på anlegget.

Det er viktig å rense filter jevnlig, samt ha service og rens av inne og ute del for å få optimal funksjon (service er anbefalt cirka annen hvert år).

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen av kvalifisert personell for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget.



Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 12 av 22

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringskap.

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.
Vi kjenner ikke til når det er utført oppgraderinger på elektrisk nett/stikkontakter/brytere/kapasitet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. 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 Det elektriske anlegget er moden for utvidet EL-kontroll/EL-

takst da anlegg er over 5 år.

Generell kommentar

Anlegget har oppgraderinger siden krav til Samsvarserklæring/1999 og dokumentasjon bør framskaffes. Anlegget er i hovedsak eldre. Begrenset med kapasitet opp mot dagens leve-stil og dagens krav.



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 byggtetnisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold som bør utbedres for å oppnå tilfredsstillende helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

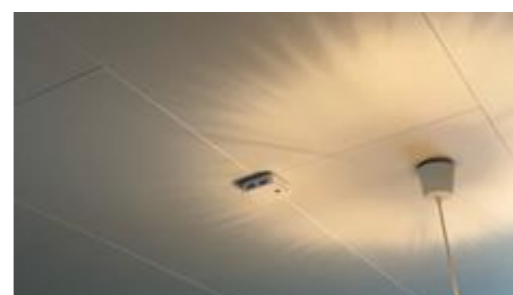
Side: 13 av 22

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Tilstandsrapport



Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 14 av 22

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

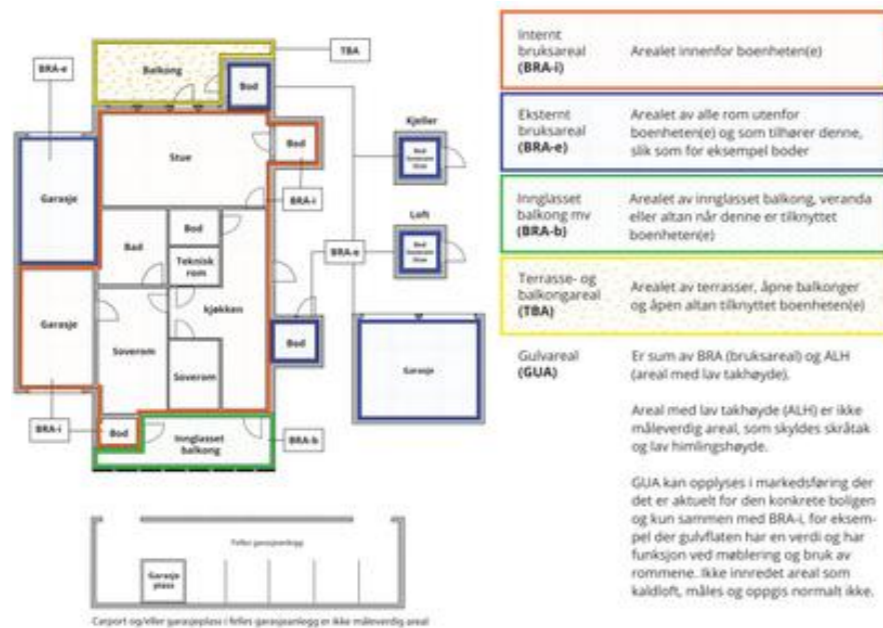
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 15 av 22

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Leilighet (1.et)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	72			72	
Kjeller					
SUM	72				
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal per rom (m²):
Gang 4,9
Bad 2,6
Soveorm 14,2 + 15,2
Stue 19
Kjøkken 12,7

Ekstern bod i kjeller ble ikke funnet. Bodene som var åpne i denne etasjen var mellom 4 og 7 kvm.

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt. Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tillegginfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.) Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.

Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).

Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Gamle bygårder har skjevheter og mindre avvik må forventes på oppmåling. Det er brukt Protimeter/laser ved oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Åpnet opp mellom kjøkken og stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Maling av overflater/2026.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er mange avvik i eldre byggverk når det gjelder branncelleinndeling sammenlignet med TEK17 og dagens krav. Rømningsveier, brannsikring m.m. vil ikke tilfredsstillende dagens krav/TEK17. Dette gjelder særlig for eldre boliger (bygget før 1985).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 16 av 22

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet (1.et)	72	0

Kommentar

Leilighet (1.et) Felles bod i kjeller/ikke befar.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Roar Kristoffersen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	333		8	1325 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ibsens gate 70

Hjemmelshaver

De Bergenske Management AS

Kommentar

Fellesarealer.

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på Kronstad. Utsikt til nabolaget/Ibsensgate. Kort vei til Bybanen, Bergen sentrum, studiesteder og store arbeidsplasser. Nabolagsprofil
Offentlig transport
200 m
Dagligvare
150 m
Barnehager1.0 km
7
Barnefamilier i grunnkrets
19 %
Parkering:
Soneparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Adkomstvei

Felles privat til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder er ikke kjent/eldre rørnett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Alder er ikke kjent/eldre rørnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område med boligbebyggelse, næring, mm.

Om tomten

Inngang fra Ibsensgate med stier og små hageparti i front av bygget. Bak bygget er det område med plen, gruset plass, hekk, mm. Flat/lett skrådende eiendom.

Tinglyste/andre forhold

Merk:

Det er forskjell på kravene som gjaldt den gang, og kravene som gjelder i dag.

Eldre bygninger er bygget etter andre krav og byggemåter enn dagens.

Det må forventes skeivheter (pga byggemåte), lavere isoleringsevne, mindre kapasitet på strøm/teknisk utstyr, trinnlyd/luftlyd er generelt høyere i eldre boliger som opprinnelig har en annen konstruksjon enn dagens bygde boliger. mm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026	Leiligheten har vært utleid før og etter kjøp.	Ikke gjennomgått		Nei

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 19 av 22

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 20 av 22

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 21 av 22

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QK1780>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN
Gnr 162 - Bnr 333
4601 BERGEN

Kristoffersen Takst AS
Skrenten 4
5104 EIDSVÅG I ÅSANE



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 18601-1853

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 22 av 22



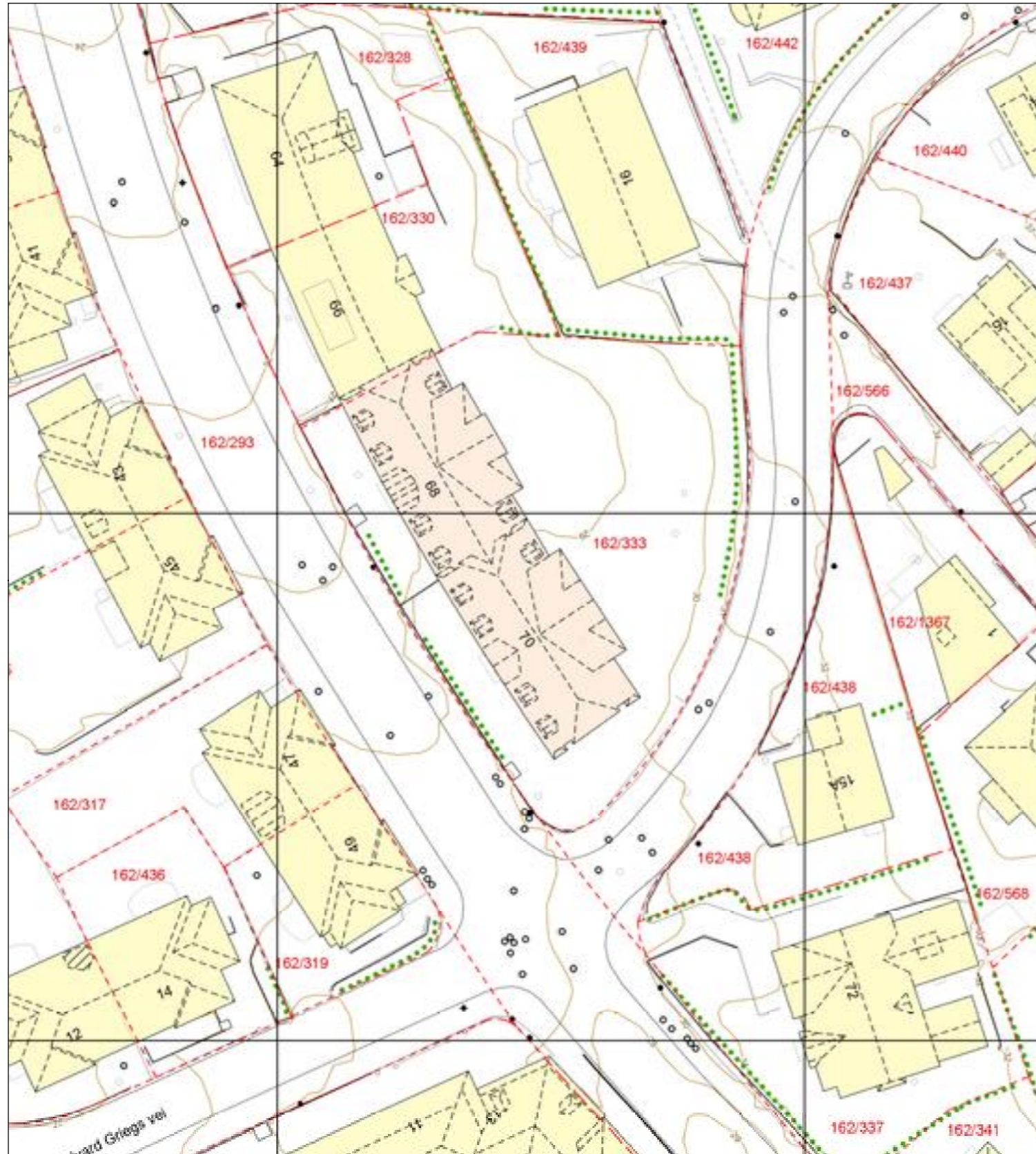
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 28.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/333/0/8
Adresse: Ibsens gate 70, 5053 BERGEN



BERGEN
KOMMUNE



Ann. no. 102
B. J. no. 290
1922

Bergens Bygningsetaten
J. No. 1922

Stedskommune
d. No. 824

Bygningsanmeldelse.

B.V.J.-Nr. 1922

Bergens bygningskommission har under 1908 for anmeldelse angaaende nybygning, til- og paabygning, samt større reparationer, vedtaget dette schema, der af anmelderen skal nøyagtig udfyldes for hver post og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tilligemed anmeldelsesgebyr kr. 1.00. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbejde anføres dette udtrykkelig. Alle maal, som er nødvendige for at prøve bygværkets lovlighed skal være indskrevet i tegningerne og angivet i teksten. De anvendte materialer skal betegnes paa let kjendelig maade i planerne. Angaar anmeldelsen forandring af ældre bygning, maa tegningerne tydelig vise bygningen som den er og saaledes som den tænkes forandret. Tegningerne skal være udført paa sterkt papir eller lærred og dateret samt signeret. Kartforretning vedlægges.

Til
Bygningsinspektøren i Bergen.

I henhold til bygningslovens § 29 anmeldes herved, at efternævnte byggearbejder agtes udført paa

eiendommen no. 70^B Ibsensgate. 2 rækkehuse no 1 og 2

- § 29. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag
Planer, smil og fasader i maalestok 1:100
situationplan i " 1:1000
- § 33 og 38. Ydervægge og etageantal
1 1/2 st. mur - 2 1/2 etage
- § 33 og 38. Indre vægge
1 stens mur og 8 cm scagrivvægge
- § 34 og 39. Bygningens høide
3,25 m
- § 35 og 40. Aistand fra nabo
som forbefald
- § 36 og 39. Arke, taarne o. a. opbyg
6 arke, 1 stene og 1 mindre gavlopbyg
arkene zincbeslaas
- § 41 og 42. Afledning af vand
til krydder og Ibsensgt. og Edvard Griegs vei

§ 43. Gaardsplads mindst 4 m. udstrækning	120,40 m. ² p. t. are	Tidligere bebyggelse	m. ²
Desuden ubebygget	81	Projekteret	197,60 p. t. are
Samlet ubebygget areal	201,40 m. ²	Samlet bebygget areal	197,60 m. ² p. t. are
		Eiendommens samlede areal	m. ²

- § 44. Fundament, grundmur og isolation
*Fundamentet og kjældermur av græssten, som isoleres ved et 2^m tykt isolationsklæde av cement.
 Indvendige muregger i kjælden isoleres et par skifter av kjælden gulvet.*
- § 45. Beboelsesrums høide, areal, lystlade
som lovbefalede
- § 34 og 45. Beboelsesrum paa loftet
ingen.
- § 46. Beboelsesrum i kjælder
ingen
- § 47. Indkjørsel, vindu og døre
som lovbefalede
- § 48. Lysgaarde, heiseanlæg
ingen
- § 49. Trappeanlæg
*1 hovedtrappe med lodlige dimensioner av ildfaste materialer i muret trappetrin.
 Hø. dispensationsøndragende vedlægges*
- § 51—54. Tagkonstruktion
av tra, taktekning paa mesten
- § 55. Altaner, karnap o. a. fremspring
ingen
- § 57. Skure
ingen
- § 59. Særskilte konstruktioner
ingen
- § 58, 60 og 77—79. Bygningens anvendelse
til beboelse
- § 65—69. Røgpiber
4 stkr. 0,25 x 0,25 m

- § 70 og 71. Ildsteder § 76 røgrør
*26 stkr. { 2 i kjælden
 8 i 1ste etage
 8 i 2den etage
 8 i loftet etage.*
- § 72—75. Dampkedler og centralopvarmning
ingen
- § 83 og 85. Gulvkonstruktion
av 3³/₈" tykker med skibbeloft og lerfyld
- § 84. Isolation af jernkonstruktioner
ingen
- § 61. Privet og stalde o. l.
Vandkloset med anlæg til byens kloak i Edvard Griegs vei
- § 12—15. Gadeline, sokkel, resalit
Byggingelsen er trukket 5,0^m tilbage fra gadekanten
- § 50. Udvendige trapper, lyskanaler
ingen
- § 62—64. Hjørnebræk, rækværk
som lovbefalede

Desuden bemærkes:

Det attesteres, at vedkommende naboer har erholdt den paabudne underretning om arbeidet (bgl. § 29—5).

Bergen 10/6 1922

For Bygges Afdelingen
 Amundt. Schen
 Bygherre.

Ansvarlig byggesjef:
 Amundt. Schen.

§ 70 og 71. Ildsteder § 76 røgrør
 26 stk. $\left\{ \begin{array}{l} 2 \text{ stk. i kjeller} \\ 8 \text{ " - 1. etasje} \\ 8 \text{ " - 2. etasje} \\ 8 \text{ " - loftet} \end{array} \right.$

§ 72-75. Dampkedler og centralopvarming

ingen

§ 83 og 85. Gulvkonstruksjon

av 3/4 tykkelse med skubeløst og befestet.

§ 84. Isolation af jernkonstruksjoner

ingen

§ 61. Privet og stalde o. l.

Vandlostanlegg med anlegg til kjøp blottet i Urvand Griegsmø

§ 12-15. Gadeline, sokkel, resalit

Byggesystem er brukt til 5.0" tilbake fra garselign.

§ 50. Udvendige trapper, lyskanaler

ingen

§ 62-64. Hjørnebræk, rækværk

ingen

Desuden bemærkes:

Det attesteres, at vedkommende naboer har erholdt den påbudne underretning om arbeidet (bgl. § 29-5).

Bergen

19 22

For Bergen Tattkammer
Arvid By. Schim
 Bygherif.

Arvid By. Schim
 Ansvarlig bygmester.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 162, Bruksnr 333, Seksjonsnr 8 **Kommune:** 4601 Bergen
Bydel: 7 Årstad

Adresse:

Veiadresse: Ibsens gate 70, gatenr 12200
 (fra bruksenhet) 5053 Bergen
 Oppdatert: 28.09.2019

Grunnkrets:

218 Bjørnsøns gate
Valgkrets: 15 Gimle
Kirkesogn: 7140102 Årstad
Tettsted: 5001 Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	15.12.1987	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	83/964
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 325,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker 4601/162/333	0,0
		Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker 4601/162/333/0/1
	Mottaker 4601/162/333/0/2	0,0		
	Mottaker 4601/162/333/0/3	0,0		
	Mottaker 4601/162/333/0/4	0,0		
	Mottaker 4601/162/333/0/5	0,0		
	Mottaker 4601/162/333/0/6	0,0		
	Mottaker 4601/162/333/0/7	0,0		
	Mottaker 4601/162/333/0/8	0,0		
	Mottaker 4601/162/333/0/9	0,0		
	Mottaker 4601/162/333/0/10	0,0		
	Mottaker 4601/162/333/0/11	0,0		
Mottaker 4601/162/333/0/12	0,0			
Seksjonering	Forretning:	15.12.1987	Avgiver 4601/162/333	0,0
		Matrikkelført:	Mottaker 4601/162/333/0/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ibsens gate 70	H0102	Bolig		Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.06.1922
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 334,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 334,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.10.1923
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	139258053			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			288,0		288,0				
H01	4		326,0		326,0				
H02	4		326,0		326,0				
H03	4		282,0		282,0				
L01			112,0		112,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

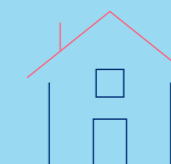
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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 montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

Ibsens gate 70, 5053 BERGEN. Gnr. 162, bnr. 333, snr. 8 i Sameiet Ibsens gate 68 og 70, oppdragsnr.: 1120260070
Megler: Kjersti Tunestveit Dyre, mobil: 48081359, e-post: ktd@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 videreført 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



Kjersti T. Dyre
Partner / Eiendomsmegler
MNEF
480 81 359
ktd@proaktiv.no

PROAKTIV

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