

# PROAKTIV



TURE NERMANS VEI 11



## 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



# FYLLINGSDALEN

Lys og flott 4-roms endeleilighet med solrik balkong | Bad fra 2018 | 3 soverom | Kort vei til Oasen, buss og bybane.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Ture Nermans vei 11, 5143  
FYLLINGSDALEN

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 22, bnr. 193, andelsnr. 19,  
org.nummer 948946645 i Smiberget  
Borettslag

**Prisantydning:** 3.550.000,-

**Omkostninger:** 18.396,-

**Andel fellesgjeld:** 424.645,-

**Totalpris:** 3.993.041,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1963

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 76 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 73 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Parkering- og  
garasjeplass tildeles etter venteliste i  
Borettslaget.

**Tomt:** 94349.3 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 7109,-

**Felleskostnader inkl.:** Tv og internett kr.  
400,-. Renhold/boss kr. 90,-. Brensel  
(sentralvarme og varmtvann) kr. 839,-  
Felleskostnader som dekker avdrag og  
renter lån, kommunale avgifter,  
driftskostnader og felleskostnader kr.  
5780,-. Totalt kr. 7109,- per måned.

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn G.

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	26	33
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
72			
Budskjema			

”

"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."



**Kim Stavang Olsen**  
Partner / Eiendomsmegler MNEF

**Mobil:** 976 76 303  
**E-post:** kso@proaktiv.no

**AVDELING:** Proaktiv Arna & Åsane

## EN NY HVERDAG

Kim Stavang Olsen startet sin karriere som eiendomsmegler i 2006, og med snart 20 år i bransjen har han erfaring og kompetanse de færreste kan måle seg med.

Det er ikke tilfeldig at Kim er en av de best likte meglerne hos sine kunder, og at han gjennom årene har mottatt priser som årets megler, årets leder og høyest kundetilfredshet. Han strekker seg alltid seg det lille ekstra

Partner / Eiendomsmegler MNEF  
**Kim Stavang Olsen**

”

Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



## Proaktiv Arna & Åsane

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

### Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

**Proaktiv Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
**T: 475 06 911**  
**E: arna.aasane@proaktiv.no**

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



# FYLLINGSDALEN

*Kommune: Bergen / Område: Fyllingsdalen*

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

Fyllingsdalen er en attraktiv og veletablert bydel vest for Bergen sentrum, med en kombinasjon av naturskjønne omgivelser og svært gode servicetilbud. Her bor du kun ca. 10 minutter kjøring fra sentrum, samtidig som du har kort vei til både hverdagens nødvendigheter og et rikt utvalg av fritidsaktiviteter.

Bydelen har et av byens beste kollektivtilbud, med bybane og bussterminal på Oasen som et sentralt knutepunkt. Bybanen frakter deg komfortabelt og bilfritt til Bergen sentrum på et drøyt kvarter, og det er kort vei til bussforbindelser.

I Fyllingsdalen finner du et bredt utvalg av dagligvarebutikker og servicetilbud. Oasen Storsenter fungerer som bydelens naturlige møtepunkt, med et bredt spekter av butikker, apotek, vinmonopol, bibliotek, helsetjenester, treningssenter og hyggelige kafeer. Fyllingsdalen byr samtidig på et rikt utvalg av kultur- og fritidsaktiviteter. Fyllingsdalen Teater, idrettsanlegg,



## OFFENTLIG TRANSPORT

Smiberget Linje 5, 48	2 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	14 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 8.3 km
Bergen Flesland	14 min

## DAGLIGVARE

Bunnpris Smiberget Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km
Rema 1000 Knudsenkvartalet Post i butikk	15 min 1.2 km

## VARER/TJENESTER

Oasen	17 min
Apotek 1 Knudsenkvartalet	15 min

## SPORT

Ortunparken Ballspill	5 min 0.4 km
Ortun park Ballspill	5 min 0.4 km
MOVA Ortuflaten	10 min
Progresjon Trening	16 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Oasen Senter	16 min
--------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



treningssentre og den populære svømmehallen sikrer et godt og variert aktivitetstilbud - enten man liker å være aktiv, sosial eller rett og slett bare trives med å ha muligheten.

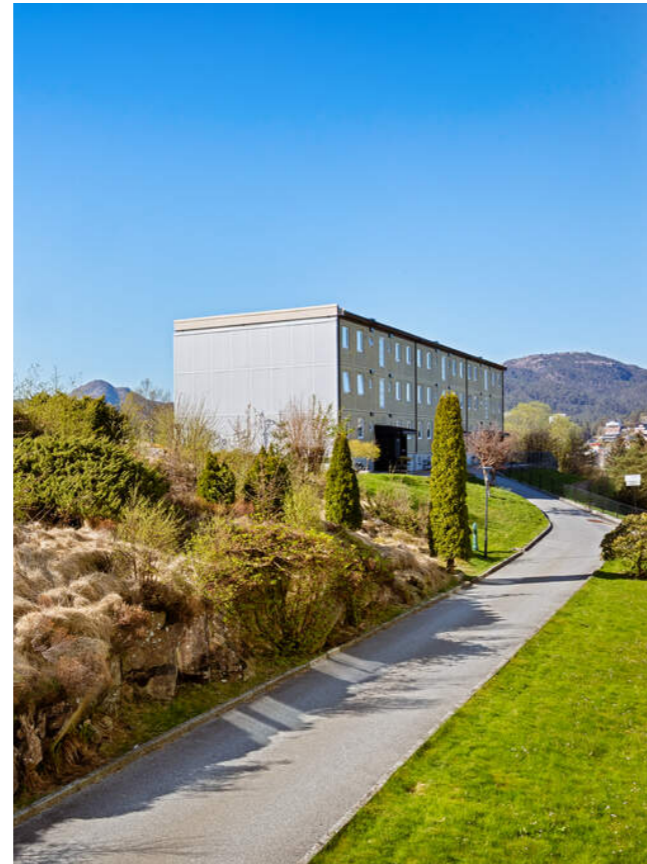
Området er særlig kjent for sine flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Med nærhet til blant annet Løvtakken, Lyderhorn, Damsgårdsfjellet og Kanadaskogen ligger forholdene godt til rette for både rolige turer og mer krevende fjellturer. I tillegg finnes det flere populære

## SKOLER

Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 142 elever, 14 klasser	6 min  0.5 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	10 min  0.8 km
Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	10 min  0.9 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 227 elever, 17 klasser	13 min  1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	5 min  2.7 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	13 min  1.1 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	13 min  7.9 km

## BARNEHAGER

Straumsgrend barnehage (1-5 år) 47 barn	12 min  0.8 km
Sælen Oppveksttun Avd barnehage (0-5 ... 76 barn	10 min  0.8 km
Lyshovden Oppveksttun barnehage (0-5 ... 89 barn	13 min  1.1 km



turområder rundt Ortuvannet og Sælenvannet, samt badeplasser som Tennebekktjørna. Om vinteren er det gode muligheter for langrenn i nærområdet.

Bydelen er barnevennlig og trygg, med kort avstand til skoler, barnehager og lekeplasser. Kombinasjonen av gode oppvekstvilkår, nærhet til natur og et solid servicetilbud gjør Fyllingsdalen til et attraktivt sted å bo for både unge, etablerte og familier.

### 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.



# VELKOMMEN TIL TURE NERMANS VEI 11

borettslagets ansvarsområde.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral - Radiatorvarme fra fellesanlegg i bygget.  
- Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

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

## Bygningspsyndig

Morten Soltvedt (befaringsdato: Torsdag, 30. april 2026)

## Parkering

Parkering- og garasjeplass tildeles etter venteliste i Borettslaget. Plassene følger ikke enhetene. Det må tas kontakt med styrekontoret for tildeling av parkeringsplass. Disponering av plass blir fakturert. Det må opprettes abonnement via Aneo.no. Ladepunkter til elbil i alle garasjene, samt 100 ladepunkter ute. Parkeringsplass koster kr 90,- pr mnd. Garasje koster kr 350,- pr mnd.

## Tomtestørrelse

94 349 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

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

Byggemåte:

Tak: Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie.

Fasade: Yttervegger i betong, pusset og malt og kledd med plater.

Vinduer: Vinduer med isolerglass av god kvalitet.

Etasjeskille: Etasjeskille i betong.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er ingen TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig - Dører - Noe slitasje i treverk og overganger på terrassedør registrert.

- Utvendig - Balkonger - terrasser og rom under balkonger - Slitasje i dekke og rekkverk.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger - Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Kjøkken - Overflater og innredning - Noe lokal slitasje registrert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer.

- Kjøkken - Avtrekk - Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Utvendig - Andre utvendige forhold - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt

# VELKOMMEN INN!



## Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder:

2. Etsasje: Entré, bad, gang, kjøkken, stue og tre soverom.  
Ekstern bod i kjeller.

## Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 3 kvm

Total BRA: 3 kvm

2. etasje

BRA-i: 73 kvm

Total BRA: 73 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 10 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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.

## Standard

Velkommen til Ture Nermanns vei 11!

Dette er en lys og fin 4-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i Fyllingsdalen. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har et bruksareal (BRA-i) på ca. 73 m<sup>2</sup>. Praktisk og familievennlig planløsning med entre, bad, gang, kjøkken, stue og tre soverom.

Leiligheten har adkomst via entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Gangen gir god adkomst til boligens øvrige rom. Gulvet i leiligheten er parkett, laminat og vinyl, samt malte vegger og himlinger.

Stuen er lys og romslig med god plass til både sofagruppe og spisebord. Det er store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til balkongen som er på ca. 10 m<sup>2</sup>. Her er det gode solforhold og rikelig med plass til ønskelig utemøblement. Flott kjøkken med lyse, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrerte hvitevarer består av stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys, og disse medfølger i handelen. Fint flislagt bad fra 2018, med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant og speil. Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet er romslig på ca. 10 m<sup>2</sup> og har god plass til innredning med dobbeltseng, garderobe og nattbord. Videre, er det to soverom på ca. 6,5 m<sup>2</sup> og ca. 6,1 m<sup>2</sup>. Disse egner seg ypperlig til barnerom, gjesterom eller kontor.

Tilhørende ekstern bod i kjeller på ca. 3,4 m<sup>2</sup> gir gode lagringsmuligheter.

## Oppvarming

Balansert ventilasjonssystem med avtrekk og tilluft. Radiatorvarme fra fellesanlegg i bygget. Varmekabler i gulv på bad.



### Energimerke

Grønn G

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

### Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

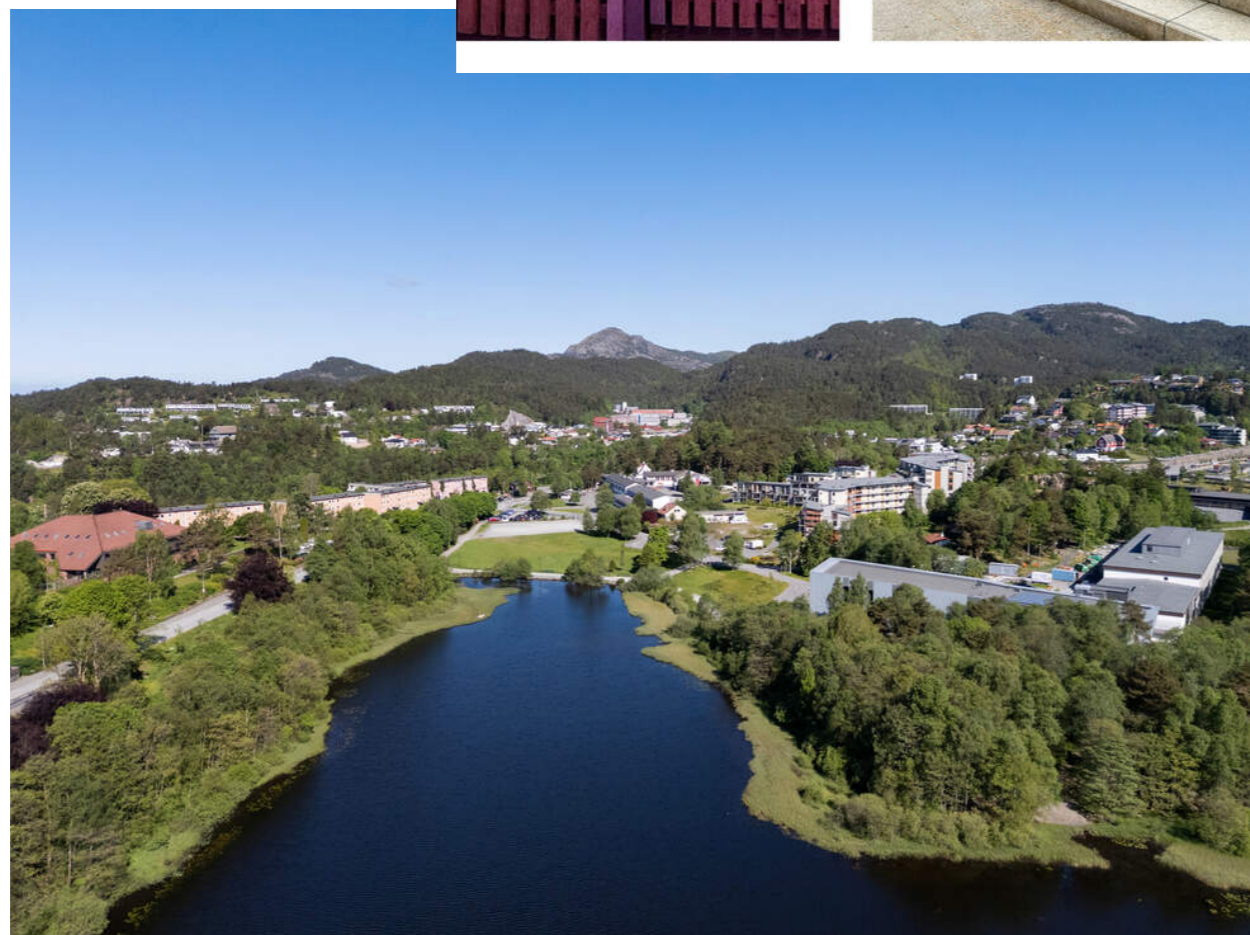
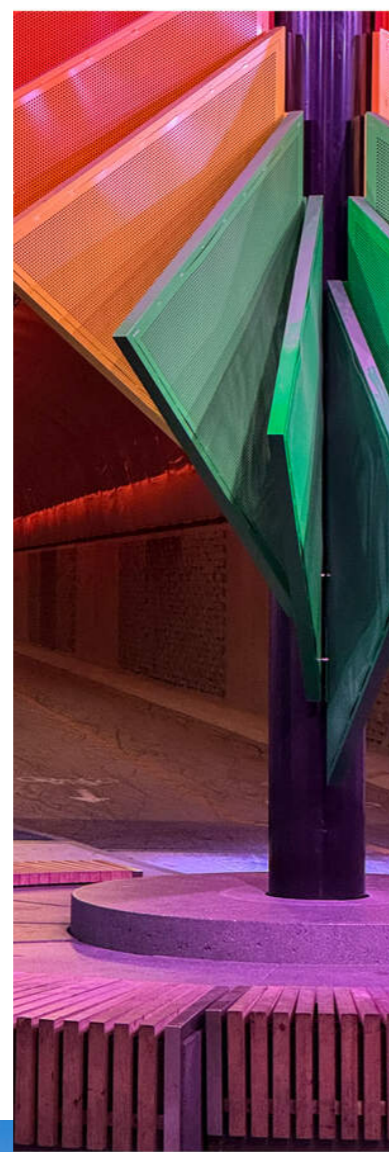












# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

BOB

### Om borettslaget

Borettslaget består av 569 leiligheter, fordelt i 23 lavblokker og 2 høyblokker. Hjemmesiden til borettslaget er [www.smiberget.no](http://www.smiberget.no). I Torgny Segerstedts vei 67 har borettslaget lokale som kan leies ut til beboere. Lokalet er godt egnet til barnebursdag, dåp eller konfirmasjon. Borettslaget har vaskebyrå til vask av fellesområder.

### Felleskostnader pr. mnd

7.109,-

### Felleskostnader inkluderer

Tv og internett kr. 400,-  
Renhold/boss kr. 90,-  
Brensel (sentralvarme og varmtvann) kr. 839,-  
Felleskostnader som dekker avdrag og renter lån, kommunale avgifter, driftskostnader og felleskostnader kr. 5780,-.  
Totalt kr. 7109,- per måned.

### Andel fellesgjeld

424.645,- per tirsdag, 28. april 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 95227224178  
Lånebeskrivelse: Handelsbanken, rehab bad og ventilasjon  
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,95%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 422 881,28  
Total saldo lån: 239 716 420,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2050

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 9521.76.61014  
Lånebeskrivelse: Lån Handelsbanken, kortsiktig  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,95%  
Rentetype: Flytende rente  
Andel av saldo: 1764,09  
Total saldo lån: 1 000 000,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2027

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets regnskap for 2025 er gjort opp med et resultat kr 8.182.955, mot et budsjettert positivt resultat på kr 13.140.000. Den største posten som bidrar til avviket i resultatet er vedlikehold, som er betydelig høyere enn budsjetter. Det var budsjetter med kr 2.790.000, mens faktiske kostnader utgjorde kr 7.658.834. Hovedårsaken er kostnader knyttet til heisprosjekt og vedlikehold av bygningsmassen. Smibergets egenkapital er pr. 31.12.2025 negativ med kr 183.813.576. Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen. Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 6.652.253. Disponible midler pr 31.12.2025 er kr -1.509.625. Årsaken til det negative disponible midler pr.

31.12.2025, er at borettslaget har finansiert de nye heisene ved egne midler..

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst, og vil være avklart etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

### Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier tar hensyn til andre beboere i borettslaget ved å følge vanlige regler for skikk og bruk. Dyrehold som påfører andre unødvendig eller urimelig skade eller ulempe kunne følges opp som mislighold.

### Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring  
Polisenummer8654145

### Sikringsordning

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

### Formuesverdi primær

813.347,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.253.386,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### 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

Garderobeskap på soverom og i gang medfølger ikke handelen.

### Kommentar fellesgjeld

Styret jobber med et kortsiktig rammelån på 8 mill til vedlikehold heiser. Skal nedbetales over to til tre år.

Styreleder opplyser via epost at det ikke forventes økninger i fellesutgifter, dog kan det bli noe økninger av fellesgjeld

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.04.1972 som omhandler 4-etasjes boligbygg i betong.  
Det foreligger ferdigattest datert 07.05.1999 som omhandler utvid/fasadeendring.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Plantegningen er noe endret der et soverom har blitt omgjort til to.

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

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 6. april 1972

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/22/193:  
13.09.1965 - Dokumentnr: 6757 - Festekontrakt - vilkår  
Gjelder feste  
Festetid: 99 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 21.809  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
MED FLERE BESTEMMELSER

13.09.1965 - Dokumentnr: 6757 - Festekontrakt - vilkår  
Festetid: 99 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 21.809

## Kjerneinformasjon

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
MED FLERE BESTEMMELSER

24.01.1969 - Dokumentnr: 300657 - Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1969 - Dokumentnr: 305355 - Erklæring/avtale  
BESTEMMELSE OM VARMESENTRAL PÅ BNR. 193.  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1991 - Dokumentnr: 10433 - Urådighet  
Hefter i ideell 1/36 av matrikkelenhet tilhørende:  
Bolstad Carl-Andre  
Hefter i ideell 1/12 av matrikkelenhet tilhørende:  
Bolstad Eivind

Hefter i ideell 1/6 av matrikkelenhet tilhørende:  
Bolstad Helga  
Hefter i ideell 1/18 av matrikkelenhet tilhørende:  
Bolstad Irene

Hefter i ideell 2/6 av matrikkelenhet tilhørende:  
Bolstad Ivar  
Hefter i ideell 1/36 av matrikkelenhet tilhørende:  
Bolstad Silje Løvsstakken  
Hefter i ideell 1/18 av matrikkelenhet tilhørende:  
Bolstad Vidar  
Hefter i ideell 1/12 av matrikkelenhet tilhørende:  
Sangolt Torunn Bolstad

BEGRENSING I RÅDERETT  
ERKL. FRA EIERNE OM AT INGEN SKAL HA RETT TIL Å  
PANTSETTE  
SINE DELER AV EIENDOMMEN. GJELDER GRUNNEN.  
B 1028  
Rettet ved å hefte i ideelle andeler. Rettet etter tingl. § 18.  
27.04.2016 AKB  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1965 - Dokumentnr: 5790 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:5

27.10.1966 - Dokumentnr: 307399 - Sammenslått med denne  
matrikkelenhet:  
ET GRUNNSTYKKE FRADELTA FRA BNR. 36.

27.05.1994 - Dokumentnr: 13281 - Målebrev  
Grensejustering over Gnr 22 Bnr 783 hvoretter 15 m2 ble  
fradelte denne eiendom.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1480358 - Omnummerering ved  
kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:22 Bnr:193

23.01.1969 - Dokumentnr: 300627 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:210

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er primært regulert til  
blokkbebyggelse/boligbebyggelse,  
Reguleringsplan:  
PlanID: 63860000  
Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24,  
FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER  
Ikrafttrådt: 02.11.2023  
Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan:  
Kommuneplan:  
PlanID: 65270000  
Plannavn: Kommuneplanene arealdel 2018.  
Ikrafttrådt: 19.06.2019.  
Dekningsgrad: 100%

Hensynssone gul og rød støy i kommuneplanen:  
Vei støy - gul sone: 5,5%  
Vei støy - rød sone: 1,7%

## Vei/Vann/Avløp

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

## Radonmåling

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

## Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i  
året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier  
overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd  
i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan  
godtas ved særlige grunner, jf. burettslova § 5-6.

## Offentligrettslig pålegg

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

## Grunnboksdato

Tirsdag, 28. april 2026

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Om. kjøper beskrivelse

3 550 000,00 (Prisantydning)  
424 645,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 974 645,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
8 406,00 (Forhåndsvarsling for kjøpsrett)  
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

-----  
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
3 984 141,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperforsikring ))  
3 993 041,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring ))

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut  
fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om  
endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal  
således ikke innbetales ved overtagelse.

## 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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt  
opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

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

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

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

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

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

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

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

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

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 nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud

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

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

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

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

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

##### Boligselgerforsikring

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

##### Boligkjøperforsikring

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

##### Innbo og løsøre

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

##### Eier

Mearge A Okubamichael  
Sara Habte Gebrezgabiher

##### 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

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 4 900,00, Markedspakke kr 19 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 5 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr selger utlegg kr 6 725,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Foto kr 4 000,00, Tilstandsrapport kr 7 000,00. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagslementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

##### Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

##### Personopplysningsloven

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

##### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av

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

##### Vedlegg til salgsoppgave

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



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

## VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Signafides  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN

29 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ture Nermans vei 11	Ture Nermans vei 11	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

28.04.2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Flyttet i 2023, og har bodd siden, så 3 år.

### Informasjon om selger

Selger

Okubamichael, Mearge Asmelash

Selger

Gebrezgabiher, Sara Habte

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet og rør på leilighetene ble total renoverert i regi av borettslaget.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

2.1.6 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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



**Elektrisitet**

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

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

10.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall  
 2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Vi har byttet alle lamper samt enkelt kabler på leiligheten.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Fyllingen Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Rør**

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

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

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

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



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

**Skjevheter og sprekker**

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

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Planer og godkjenninger**

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Hele leiligheten var malt samt byttet gulv på inngangen og laget lettvegg på den største soverom

#### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

## Egenerklæringskjema

Name: Mearge Asmelash  
Date: 2026-04-29  
Okubamichael

Identification:  
 Mearge Asmelash Okubamichael

Name: Sara Habte Gebrezgabiher  
Date: 2026-04-29

Identification:  
 Sara Habte Gebrezgabiher



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

## Egenerklæringskjema

Signed by:

Mearge Asmelash	29/04-2026	BankID OIDC
Okubamichael	11:34:45	High
Sara Habte Gebrezgabiher	29/04-2026	BankID OIDC
	22:55:49	High

BERGEN KOMMUNE  
ByutviklingSMIBERGET BRL  
V/ ANNE M. RYSJEDAL  
TURE NERMANSVEI 13  
5143 FYLLINGSDALEN

Deres søknad av 08.01.96	Vår ref. SSW	Arkiv 5210 Snr 967019	Bergen, 07.05.99
--------------------------	-----------------	--------------------------	------------------

FERDIG ATTEST  
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: TURE NERMANSVEI 11-15	Eiendom: 0-0022-0193
Byggherre : SMIBERGET BRL	Adr.: TORGNY SEGERSTEDTS VEI 23
Ansvarsh. : SKORPEN HELGE	Adr.:
Arbeidets art: UTVID/FASADEENDR	Bygningens art: BALKONGER C2

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 08.01.96  
Byggetillatelse gitt.....: 22.02.96

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

*Sylvi Søvik Wathne*  
Sylvi Søvik Wathne  
avd.ingeniør

Kopi: B.O.B. v/Arve Smedvik

Byggesaksavdelingen  
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

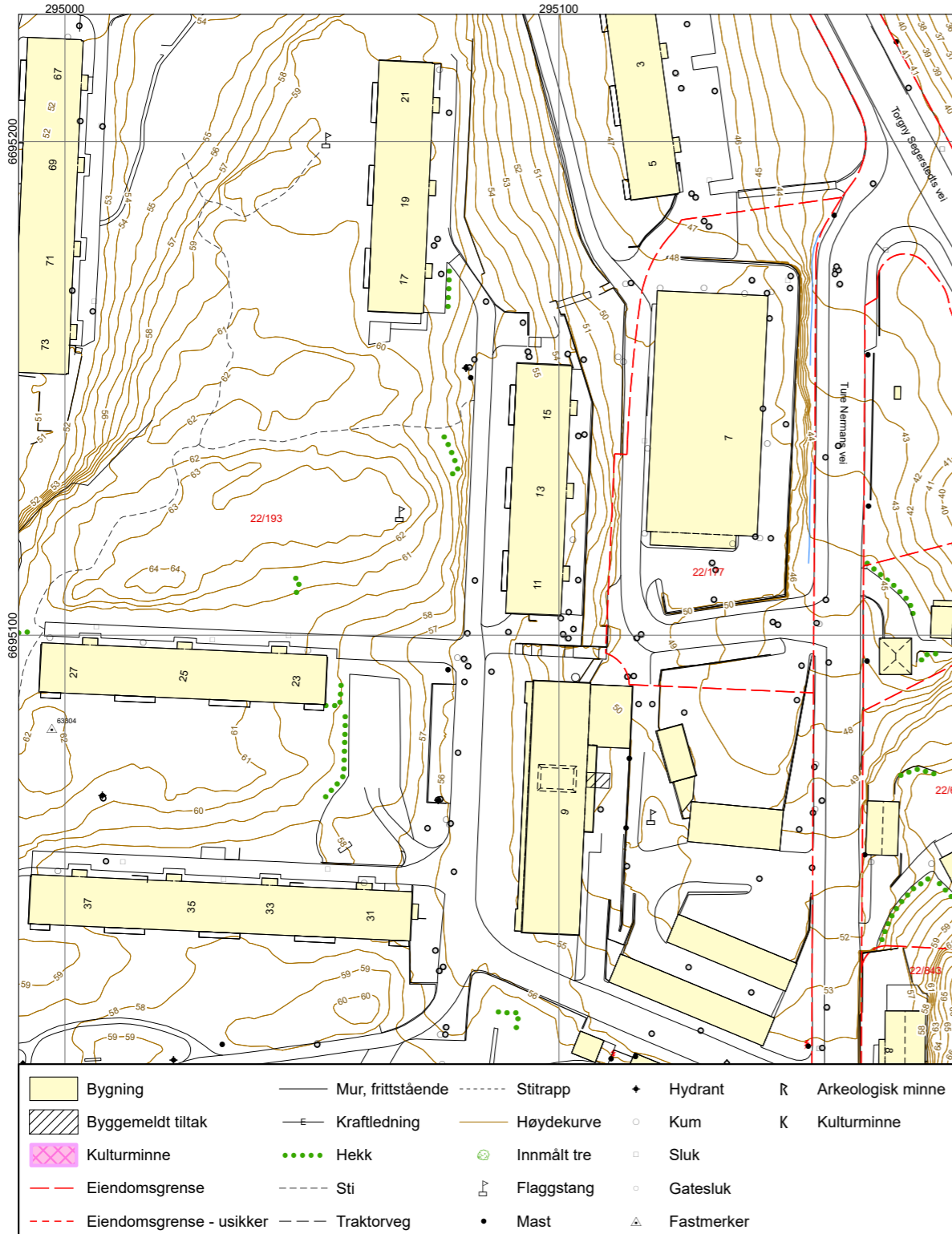


BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1 000  
Dato: 28.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/193/0/0  
Adresse: Ture Nermans vei 11 m.fl.



Okubamichael, Mearge Asmelash  
Ture Nermans Vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN

Vår ref.: 0233-2-019  
Dato: 28.04.2026

Deres henvendelse av 28.04.2026 vedrørende salgoppdrag på eierseksjon/andel nr. 019 i Smiberget Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Smiberget Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	948946645
Seksjons-/andelsnr.:	019
Seksjons-/andelseier:	Okubamichael, Mearge Asmelash

Adresse:	Gebrezgabiher, Sara Habte
FYLLINGSDALEN	Ture Nermans Vei 11, 5143

### Forsikring

Tryg Forsikring	8654145
-----------------	---------

### Fellesutgifter:

Renhold/Boss	90,00	Månedlig
Tv og internett	400,00	Månedlig
Brensel	839,00	Månedlig
Felleskostnader	5 780,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	7 109,00
----------------------	----------

### Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: [eierskifte@bob.no](mailto:eierskifte@bob.no)



Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

#### Spesifikasjon av lån

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
 Lånenr.: 95227224178  
 Lånebeskrivelse: Handelsbanken, rehab bad og ventilasjon  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 1,95%  
 Rentetype: Fastrente  
 Andel av saldo: 422 881,28  
 Total saldo lån: 239 716 420,00  
 Innfrielsesdato: 30.06.2050

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
 Lånenr.: 9521.76.61014  
 Lånebeskrivelse: Lån Handelsbanken, kortsiktig  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 4,95%  
 Rentetype: Flytende rente  
 Andel av saldo: 1 764,09  
 Total saldo lån: 1 000 000,00  
 Innfrielsesdato: 30.12.2027

Fellesgjeld pr. 28.04.2026: 424 645,37

Total fellesgjeld for Smiberget Borettslag pr. 28.04.2026: 240 716 420,00

#### Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Trond Helle  
 Styrets e-post: styrekontor@smiberget.no

#### Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025 429 670  
 Andel formue pr 31.12.2025 0

#### Bygning/eiendom

Byggeår 1963  
 Gårds-/bruksnr: 22/193

#### Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.



Styregodkjenning skal alltid sendes til styret. Alle henvendelser vedr. overdragelse skal rettes til styrekontor.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Tomten til laget er festet.

Parkering- og garasje plass tildeles etter venteliste i Borettslaget. Plassene følger ikke enhetene. Det må tas kontakt med styrekontoret for tildeling av parkeringsplass. Disponering av plass blir fakturert. Det må opprettes abonnement via Aneo.no.

Styret jobber med et kortsiktig rammelån på 8 mill til vedlikehold heiser. Skal nedbetales over to til tre år.

Borettslaget er tilknyttet SOL fyrsentral. Brensel inkluderer oppvarming og varmt vann.

Heis i høyblokk. Fellesvaskeri. Fellesrom/utstyrsrom. Hjemmeside: www.smiberget.no. Borettslaget har vaskebyrå til vask av fellesområder. Ingen dugnadsplikt. Poletter til vaskeri kjøpes på Bunnpris nærbutikk og styrekontor.

Andelseiere må søke styret om tillatelse ved endring av bad ihht til styret. Ref vedtekter.

Tilknyttet kabel-TV.

Ladepunkter til elbil i alle garasjene, samt 100 ladepunkter ute.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til [eierskifte@bob.no](mailto:eierskifte@bob.no)

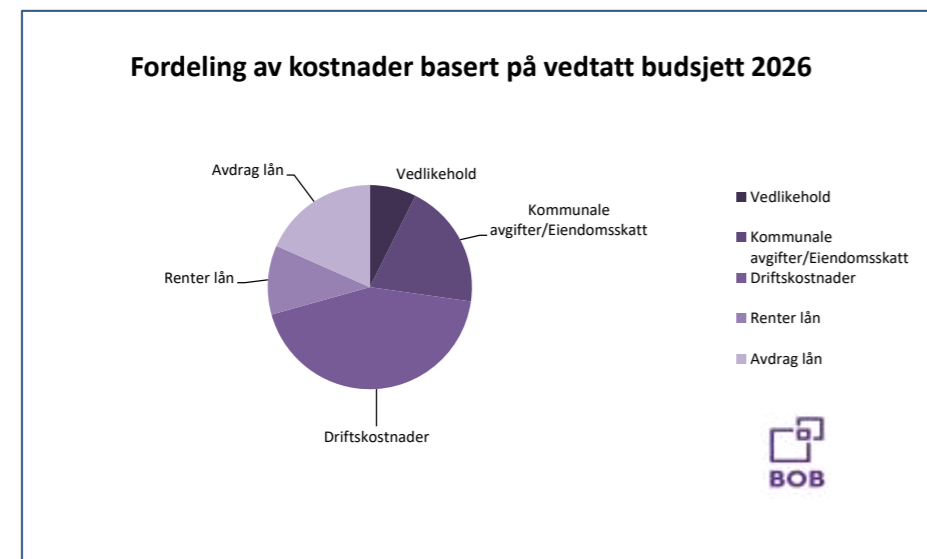
For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: [forkjopsrett@bob.no](mailto:forkjopsrett@bob.no)

Med hilsen  
 BOB BBL

E-post: [Meqlerpakke@bob.no](mailto:Meqlerpakke@bob.no)

Boligselskapets navn	233 SMIBERGET BORETTSLAG (0233)	
Budsjett år	2026	
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	3 125 000	6 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	8 400 000	17 %
Driftskostnader	18 373 350	37 %
Renter lån	4 637 000	9 %
Avdrag lån	7 775 000	16 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	6 791 786	14 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	49 102 136	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.  
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).  
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.  
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL  
desember 2025

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Ture Nermans vei 11, 5143  
FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

# gnr. 22, bnr. 193

# Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 73 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 20489-2449

Eiendomsverdi ref nr: Z26253

Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingeniør: Morten Soltvedt



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

## 7-Fjellstakst AS

## Rapportansvarlig



Morten Soltvedt  
Uavhengig Takstingeniør  
ms@7-fjellstakst.no  
411 42 411



Oppdragsnr.: 20489-2449

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 2 av 20

Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN  
Gnr 22 - Bnr 193  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20489-2449

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 3 av 20



## 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.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



## Beskrivelse av eiendommen

Fireroms enhet på et plan i leilighetsbygg med ekstern bod i kjeller.

Enheten ligger i 2 etasje med utgang til balkong fra stue.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong, pusset og malt og kledd med plater. Yttertak er flatt, opplekket og teknet med papp/folie.

Alle bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass av god kvalitet. Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.

Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Terrasse i betongkonstruksjon med utgang fra stue. Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, varmtvann, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, pusset, malt og kledd med plater.
- Yttertak er flatt, opplekket og teknet med papp/folie

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett, laminat og vinyl. Innvendige vegger og himling med malte overflater. Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik.

Malte dører med og uten glassfelt. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører i god stand.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2018 med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett. Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme. Sluk er plassert i dusjhjørne. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert. Sluk og membran fra 2018 er kontrollert. Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft. Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal brukslitasje. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp. Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på bad. Avløpsrør i plast fra 2018.

Balansert ventilasjonssystem med avtrekk og tilluft.

Radiatorvarme fra fellesanlegg i bygget. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i felles gang. Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

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

[Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold som enheten har ansvar for er kontrollert

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN  
Gnr 22 - Bnr 193  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Noe endret planløsning der et soverom er omgjort til to. Disse har da noe begrenset størrelse og volum

Oppdragsnr.: 20489-2449

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 6 av 20

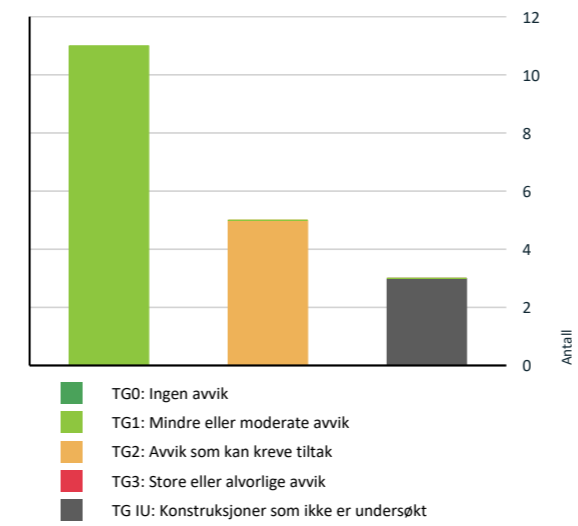
Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN  
Gnr 22 - Bnr 193  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



**Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

**Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

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

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

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

**Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

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

**Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

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

Oppdragsnr.: 20489-2449

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 7 av 20

Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN  
Gnr 22 - Bnr 193  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1972

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Leilighet i bygg fra 1972 med oppgradert standard etter oppføring

**Vedlikehold**  
Fremstår vedlikeholdt og ivaretatt

### UTVENDIG

#### TO 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Vinduer med isolerglass av god kvalitet.  
Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.



#### TO 2 Dører

**Beskrivelse**  
Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.  
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Noe slitasje i treverk og overganger på terrassedør registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.



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

**Beskrivelse**  
Terrasse i betongkonstruksjon med utgang fra stue.  
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 20489-2449

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 8 av 20

Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN  
Gnr 22 - Bnr 193  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport

Slitasje i dekke og rekkverk

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



#### TO 2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.  
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, varmtvann, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.  
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks. overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, pusset, malt og kledd med plater.
- Yttertak er flatt, opplekket og tekket med papp/folie

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong



### INNVEDIG

#### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige gulv med parkett, laminat og vinyl.  
Innvendige vegger og himling med malte overflater.  
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.



#### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.  
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.



Oppdragsnr.: 20489-2449

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 9 av 20

Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN  
Gnr 22 - Bnr 193  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### 1 TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Malte dører med og uten glassfelt.  
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.  
Innvendige dører i god stand.



### VÅTROM

#### 2 ETASJE > BAD

##### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra 2018 med fliser på gulv og vegg.  
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.  
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring



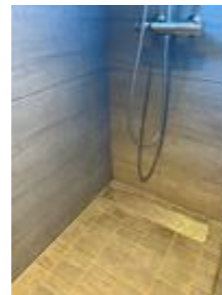
#### 2 ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring



#### 2 ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne.  
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.  
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring



Oppdragsnr.: 20489-2449

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 10 av 20

Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN  
Gnr 22 - Bnr 193  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



#### 2 ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk og membran fra 2018 er kontrollert

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring



#### 2 ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, spill med belysning over.

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring



#### 2 ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



#### 2 ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

### KJØKKEN

#### 2 ETASJE > KJØKKEN

### 1 TO 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20489-2449

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 11 av 20

Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN  
Gnr 22 - Bnr 193  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp  
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje registrert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



### 2 ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Rør i rør med fordelerskap på bad

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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



#### 1 TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring

Oppdragsnr.: 20489-2449

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 12 av 20

Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN  
Gnr 22 - Bnr 193  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport

#### 1 TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjonssystem med avtrekk og tilluft.



#### 1 TG 2 Varmesentral

##### Beskrivelse

Radiatorvarme fra fellesanlegg i bygget



#### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i felles gang.  
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

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.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

Oppdragsnr.: 20489-2449

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 13 av 20

Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN  
Gnr 22 - Bnr 193  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Lovpålagte sikringsforhold som enheten har ansvar for er kontrollert

Oppdragsnr.: 20489-2449

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 14 av 20

Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN  
Gnr 22 - Bnr 193  
4601 BERGEN

7-Fjellstak AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

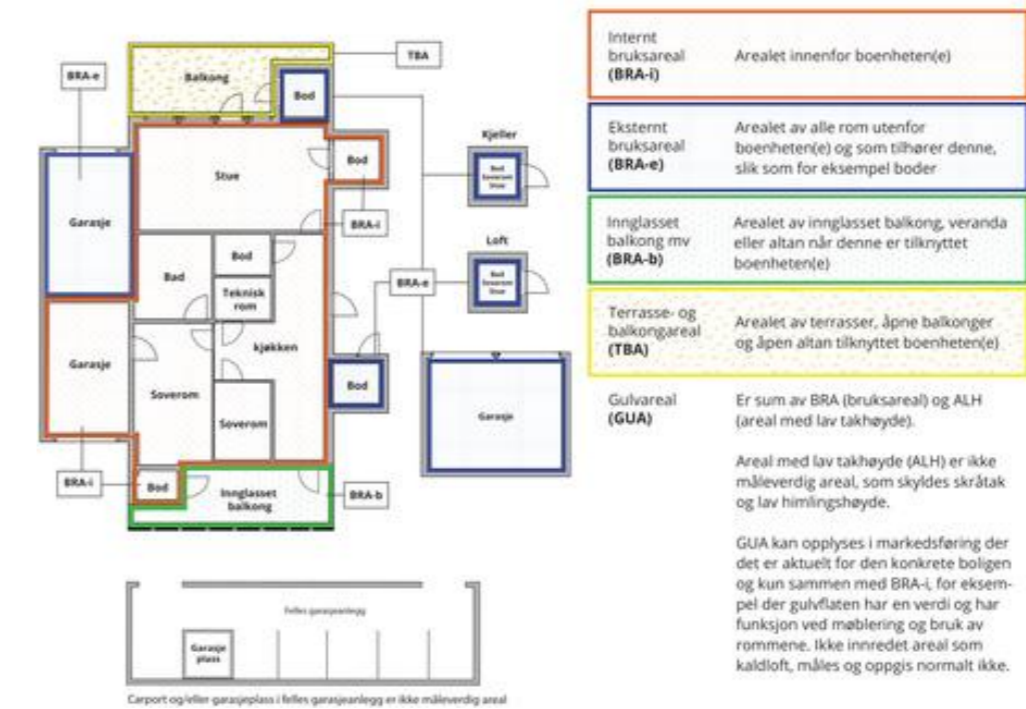
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20489-2449

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 15 av 20

Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN  
Gnr 22 - Bnr 193  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	73			73	10
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>73</b>	<b>3</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.  
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

2 etasje:  
Entre: 6,1  
Bad: 4,7  
Gang: 3,2  
kjøkken: 8,1  
Stue: 24,9  
Soverom 1: 10,1  
Soverom 2: 6,1  
Soverom 3: 6,5

Kjeller:  
Bod: 3,4

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Noe endret planløsning der et soverom er omgjort til to.  
Disse har da noe begrenset størrelse og volum

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  
*Kommentar:* Se egen erklæring

Ja  Nei

Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN  
Gnr 22 - Bnr 193  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Mearge Asmelash Okubamichael	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	193		0	94349.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

### Adresse

Ture Nermans vei 11

### Hjemmelshaver

Bolstad Carl-Andre, Bolstad Eivind, Bolstad Helga,  
Bolstad Irene, Bolstad Ivar, Skarveland Reidun  
Elisabeth, Bolstad Silje Løvstakken, Engelsen  
Solveig, Sangolt Torunn Bolstad, Bolstad Vidar,  
Smiberget Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SMIBERGET BORETTSLAG	948946645			Okubamichael Mearge Asmelash, Gebrezgabiher Sara Habte

### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

19

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendom med tilbaketrukket beliggenhet i veletablert boligområde.  
Kort avstand til lokalt sentrum med butikker, kjøpesenter, skoler, barnehage og idrettsanlegg.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra godt utbygd offentlig veinett.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN  
Gnr 22 - Bnr 193  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2026	Mottatt	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	30.04.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	30.04.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	30.04.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20489-2449

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 18 av 20

Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN  
Gnr 22 - Bnr 193  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 20489-2449

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 19 av 20

Ture Nermans vei 11, 5143 Fyllingsdalen  
Gnr 22 - Bnr 193  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Forutsetninger

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20489-2449

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 20 av 20

The screenshot shows the Hjem.no website. On the left, there's a search bar with the text "Hei! Hvor vil du bo?" and a search button. Below the search bar, there are filters for "Bolig", "Hytte og fritid", "Kontor og næring", and "Nybygg". A search bar contains "Søk etter sted eller adresse". Below that, there are filters for "11 søk", "Boligtype", "Pris", "Soverom", and "Filer". A map shows a search area with a red pin and a "Tegn søket ditt i kartet" button. On the right, there's a property listing for "Rålekk, modernisert leilighet (fagfolk i 2020) der bad, kjøkken, elektro og alle overflater med mer er 'nytt'". The listing includes a price of "6 950 000 kr.", a tax of "4 104 890 kr.", and a monthly fee of "1 429 kr. / måned". There are also buttons for "Del" and "Favoritter".

# Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.  
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



### Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonseren er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

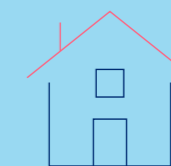
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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:

Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN. Gnr. 22, bnr. 193, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260017  
Megler: Kim Stavang Olsen, mobil: 97676303, e-post: kso@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_ 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](https://proaktiv.no)



**Kim Stavang Olsen**

Partner / Eiendomsmegler

MNEF

976 76 303

[kso@proaktiv.no](mailto:kso@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Arna & Åsane**

[arna.aasane@proaktiv.no](mailto:arna.aasane@proaktiv.no)