

# PROAKTIV



SKANSEMYRSVEIEN 12A



## 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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Skansemyrsveien 12A, 5019 BERGEN

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 166, bnr. 212, i Bergen kommune

**Prisantydning:** 9.990.000,-

**Omkostninger:** 250.840,-

**Totalpris:** 10.240.840,-

**Kommunale avgifter:** 25.554,-

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 1955

**Rom/soverom:** 5/3

**BRA:** 150 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 150 m<sup>2</sup>

**Etasjer:** 3

**Garasje/Parkering:** Egen parkering med plass til en bil på egen grunn.

**Tomt:** 297.3 m<sup>2</sup>

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	46	51
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
104			
Budskjema			

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Chris Andre Skorjanc var det perfekte valget som min megler når jeg skulle selge leiligheten.”

“Med en så erfaren megler var det ikke like skummelt og selge sin første leilighet. Han hadde god kunnskap om området og viste hva som var viktig å få frem om leiligheten. Anbefaler han på det sterkeste.”

Monica Nordås

“Hyggelig, profesjonelt og fleksibelt er min opplevelse som kjøper av eiendom der Proaktiv har vært megler. Det er viktig å være trygg når man gjør så store investeringer.”

Tommy Johansen

“Takket være Chris Andre Skorjanc har dette vært en enkel prosess.”

“Når du selger som verge for noen har du mer enn nok å tenke på. Og når du da kan overlate salget til en megler som du stoler 110% på, så blir prosessen veldig behagelig og bekymringsløs. Han kan anbefales på det sterkeste.”

Torunn Elisabeth Johansen

“Utruleg fornøyd med heile prosessen. God oppfølging og hjelp når det trengtes.”

Susanne Teigen Meling

“Har bare godt å si om både firmaet og megleren”

“Megler er profesjonell og genuint interessert i boligen og selgeren. Innehar mye kunnskap og erfaring. Sitter igjen med en god følelse etter salget og trenger ikke vurdere andre enn Proaktiv en annen gang.”

Ann-Elin Helleseth Juvik

“Veldig bra opplevelse, utrolig raske og flinke til å svare på spørsmål.”

Sofie Ekroll Aamelfot

“God oppfølging gjennom hele salgsprosessen og en tydelig strategi ved annonsering og visning.”

Royal boligutleie as

“Dyktig megler, som var veldig tilstede for oss!”

Bjørn Magne Heradst

“Chris er ein makalaus selgar! Proff, ryddig og får folk til å senka skuldrene.”

Camilla Fivelsdal Natås

“Har hatt en svært god opplevelse med boligkjøp gjennom Proaktiv”

“På visningen ble jeg tatt godt i mot av megler som svarte meg godt på spørsmål, både på visningen og i etterkant. Budrunden var ryddig og kommunikasjonen var svært god. Jeg er svært fornøyd og vil absolutt anbefale et boligkjøp gjennom Proaktiv.”

Leah Norheim

“Ryddig og god prosess”

Frode Hølleland

”

“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.”

Daglig leder/ Megler / Partner:  
**Chris Andre Skorjanc**



**Chris Andre Skorjanc**  
Daglig leder/ Megler / Partner  
**Mobil:** 93 00 23 20  
**E-post:** cas@proaktiv.no

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

## SKANSEMYRSVEIEN

På evig populære Skansemyren har vi for salg en vestvendt halvpart av tomannsbolig med de beste sol og utsiktsforhold.

Huset har vært i samme families eie siden det var nytt, men nå er tiden inne for at nye eiere kan sette sitt personlige preg på innredninger og overflater.

Vi kan friste med beboelse over tre plan, fordelt på en familievennlig og smart planløsning.

Med på kjøpet får en en lettstelt hage, og flere fine uteplasser hvor en kan sitte ute i solen til sen kveld.

Boligen ligger med umiddelbar nærhet til barnehage, og med kort gangavstand til skole. Til sentrum rusler en kjapt, eller en tar Fløibanen ned på noen få minutter.

Turmulighetene er tilnærmet uendelige, med Fløifjellet liggende like i bakkant av tomten.

Velkommen på visning!

Daglig leder/ Megler / Partner **Chris Andre Skorjanc**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Sandviken

### Beliggenhet

Du finner oss i Bergen sentrum like ved Den Nationale Scene. Her trives vi!

### Proaktiv Sandviken

Christian Michelsens Gate 5a  
Tlf.: 55 30 32 00  
E-post: sandviken@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap som alltid er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

Vi har siden 2002 hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig.

Siden 2018 har vårt kontor årlig vunnet prisen for Norges mest fornøyde kunder og vi etterstreber stadig å beholde denne tittelen.

Å finne den rette kjøperen er en prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt

med ny eier, er nøyaktig gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Gode resultater kommer ikke av seg selv - det er alltid noen som som skaper dem. Derfor overlater vi aldri noe til tilfeldighetene.

Eiendomsmegling er verdifull rådgivning - vi skal berike våre kunder.

Velkommen til oss!



# SKANSEMYREN

*Kommune: BERGEN / Område: Skansemyren*

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

Skansemyrsveien 12A ligger i et rolig og etablert boligområde på nordsiden av sentrum. Boligområdet består i hovedsakelig av småhusbebyggelse og leiligheter, og har en relativt skjermet og fredelig atmosfære, til tross for kort avstand til sentrum. Fra eiendommen er det gang- og sykkelavstand til Bergen sentrum, noe som gjør det lett å komme seg til jobb, studiesteder, kulturtilbud og servicetilbud.

På Skansemyren finner man fine naturområder, blant annet Stoltzkleiven og Sandviksfjellet, som er populære turområder med flott utsikt over byen og byfjorden. For de som liker sandvolleyball er det bare fem minutters gange til nærmeste bane, og for de som driver med fotball eller løping er det bare ett minutt ekstra å rusle til Skansemyren idrettsplass. Dette gjør området svært attraktivt for barnefamilier og friluftsentusiaster. Det er også kort vei til dagligvarebutikker, for eksempel Meny på



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Starefossen Linje 11	15 min 🚶 1.1 km
🚊 Kaigaten Linje 1, 2	19 min 🚶 1.6 km
🚊 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 🚶 1.8 km
✈️ Bergen Flesland	26 min 🚗

## DAGLIGVARE

Meny Støletorget Post i butikk, PostNord	15 min 🚶 1.2 km
Bunnpris Kong Oscar Søndagsåpent	15 min 🚶 1.3 km

## VARER/TJENESTER

🖼️ Galleriet	19 min 🚶
🏪 Ditt Apotek Vetrildsalmeningen	14 min 🚶

## SPORT

⚽ Skansemyren idrettsplass Ballspill, friidrett, sandvolleyball	4 min 🚶 0.3 km
🏫 Krohnengen skole Aktivitetshall	14 min 🚶 1.2 km
🏊 MOVA Sandviken	18 min 🚶
🏊 Norrønahallen	18 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Breistølsveien - Sandviken	15 min 🚶
🚗 Bergen Katedralskole - Vestland Fylke...	17 min 🚶

## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Støletorget som er omtrent vegg i vegg med Sandviken apotek, og restauranten Sushi Roll som ligger rett over veien. Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelser som gir rask tilkomst til sentrum og resten av byen. Dersom man er avhengig av bil har boligen også en tilhørende parkeringsplass. Samlet sett er dette et attraktivt boligområde som kombinerer sentrumsnær beliggenhet med rolige omgivelser og gode turmuligheter.

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

#### Bebyggelse

Tilsvarende bebyggelse i nærområdet

#### 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 visningskilt under annonserte visninger.

#### Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til barnehage

#### Skolekrets

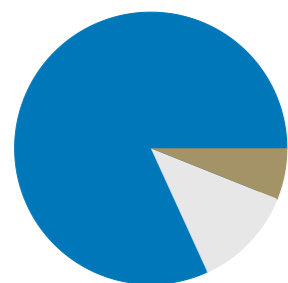
Diverse skoler i området, ca. 15 min gange til samtlige

#### Offentlig Kommunikasjon

Fløybanestoppet på Skansemyren ligger en kort rusletur fra eiendommen og tar deg kjapt til sentrum hvor en har lett adkomst til absolutt alt av offentlig kommunikasjon.



#### BOLIGMASSE



12% enebolig  
6% rekkehus  
81% annet

#### SKOLER

Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	20 min 1.7 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km

#### BARNEHAGER

Skansemyren barnehage (0-5 år) 55 barn	2 min 0.2 km
Fjellsiden barnehage (0-5 år) 34 barn	15 min 1.2 km
Starefossen barnehage (1-5 år) 18 barn	16 min 1.2 km



# VELKOMMEN TIL SKANSEMYRSVEIEN 12A

## Parkering

Egen parkering med plass til en bil.

## Tomtestørrelse

297 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

## 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.

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

Det er registrert totalt 20 stk.  
Boligen har fått følgende TG3: 5  
Boligen har fått følgende TG2: 14  
Boligen har fått følgende TG-IU: 1

Avvik med tilstandsgrad 2 (TG2):  
Taktekking (takkonstruksjon/loft):  
Taket er teknet med skiferstein, og taktekkningen er i følge eier

fra byggeår. Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkningens alder. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Nedløp og beslag:

Bygningens renner og nedløp er av plast. Renner rennekroker og forkantbord i nedkant av taket ble skiftet av byggmester i 2020. Renner og nedløp er ikke funksjonstestet. Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Nedløp fra balkong er ikke ledet bort. Nedløp fra takene er ledet bort.

Veggkonstruksjon:

Fasadene er bekledd med liggende enkelfalset trekledning montert på bindingsverk. I underetasjen er det fasade av malt mur. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Det er en liten luftespalte mellom kledning og vindspærre. Behov for lufting er kommet etter at huset ble tettere, mer isolasjon i ytterveggene og en jevnere konstant temperatur gjennom hele året.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrassebordene på terrasse er eldre og slitt, og det er noe skjevhet i rekkverket. Terrassebord bør overflatebehandles, og rekkverk stives av.

Rom under terreng:

Det ble målt fukt og saltutslag i bakvegg i bod med eksponert betong. Oppbygging av isolerte påforingsvegger er en uheldig løsning som var vanlig på tidspunkt for oppføring av boligen. Det er benyttet asfaltapp bak platekledning. Oppbyggingen var tidligere vanlig, men er nå ikke å anbefale grunnet risiko for fukt, mugg og råte. Vegger må ikke fores ut eller isoleres før drenering er skiftet.

Ventilasjon (loftetasje > bad):

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Spalte under dør er under 10mm. Spalte bør være minimum 10mm for tilstrekkelig luftgjennomstrømning til våtrommet. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Spalte eller ventil nede på dør bør installeres.

Avtrekk:

Ventilator på kjøkkenet er eldre, og nærmer seg oppbrukt forventet levetid. Viften er i følge eier ca. 20 år gammel. Ingen umiddelbare tiltak.

Overflater og konstruksjon:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør e.l.

Vannledninger:

Boligen har synlig vannrør av kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på andre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk på to våtrom og kjøkken, og ventiler. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ett soverom mangler ventil i vegg/vindu. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Varmtvannstank:

Boligen har en ca. 200 liters Høiax varmtvannstank plassert på vaskerom. Det er ikke påvist tilfredstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Grunnmur og fundamenter:

Det er en del saltutslag på innvendige vegg i underetasjen i boden. Dette må ses i sammenheng med utvendig drenering. Ingen umiddelbare tiltak.

Utvendig vann- og avløpsledninger:

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

Tilstandsgrad 3 (TG3):

Overflater gulv (loftetasje, bad):

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Sluk, membran og tettesjikt (loftetasje > bad):

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.

Generell (underetasje>vaskerom):

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Generell (underetasje>bad):

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Fuktsikring og drenering:

Det er ut ifra observasjon konstantere at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tilstandsgrad IU (TGIU):

Krypkjeller:

Under deler av underetasjen er det krypkjeller eller tilfarergulv på grunn. Det er ikke tilkomst til bygningsdelen, og denne er derfor ikke tilstandsvurdert. Generelt om krypkjeller/blindkjeller - ved dårlig ventilering eller drenering kan det oppstå fuktproblemer i krypkjeller/blindkjeller, som kan forplante seg til andre bygningsdeler.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke håndløper på vegg ved utvendig trapp.

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.







# VELKOMMEN INN!

## Innhold

I underetasjen finner vi en hall og en gang, to boder, et bad og vaskerom, og en tv-stue.

Videre i 1. etasje har vi en entré, et kjøkken, trapperom, hall og stue.

I loftsetasjen er det tre soverom. Soverom 1 er på 13,7 kvm, soverom 2 er på 8,5 kvm og soverom 3 er på 8,4 kvm. Videre er det en gang, et bad og et toalettrom.

## Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 51 kvm

Total BRA: 51 kvm

1. etasje

BRA-i: 56 kvm

Total BRA: 56 kvm

2. etasje

BRA-i: 43 kvm

Total BRA: 43 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 32 kvm

2. etasje: 2 kvm

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

målbare.

## Standard

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

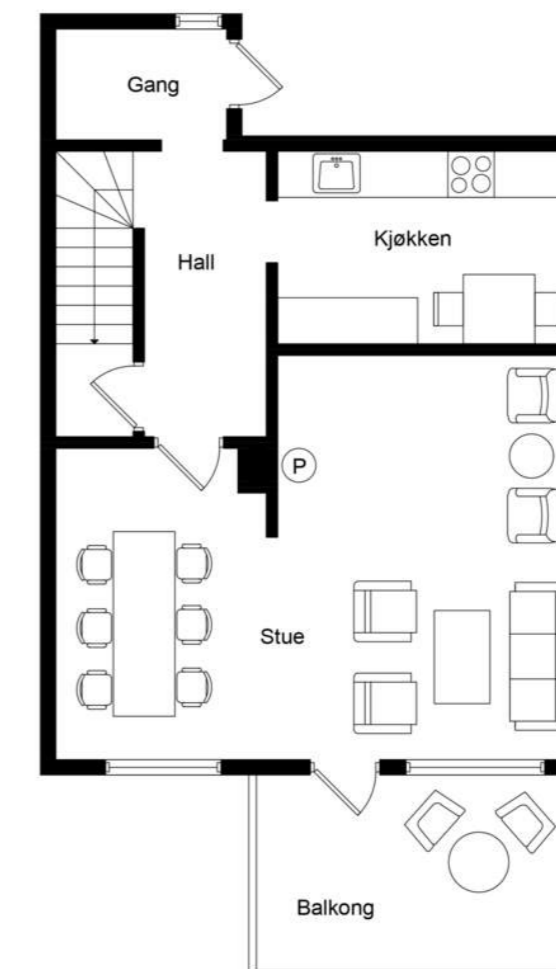
## Oppvarming

Varmekabler diverse gulv, peis i stue.

## 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.

Skansemyrsveien 12A - 1. Etasje













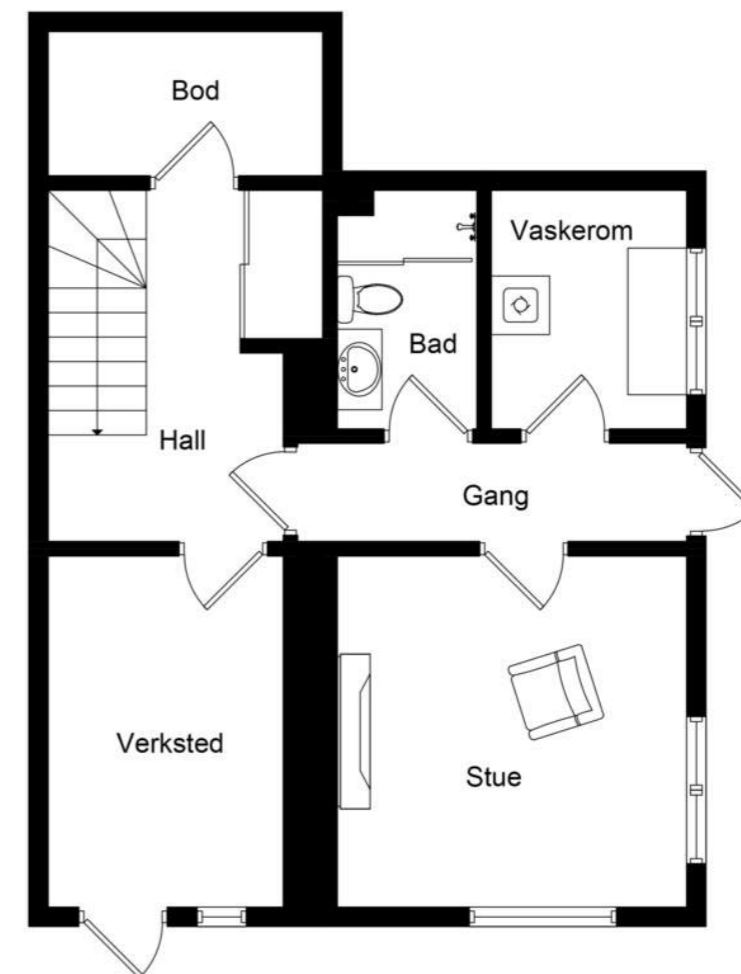




## PLANTEGNING

Underetasje

Skansemyrsveien 12A - U. Etasje

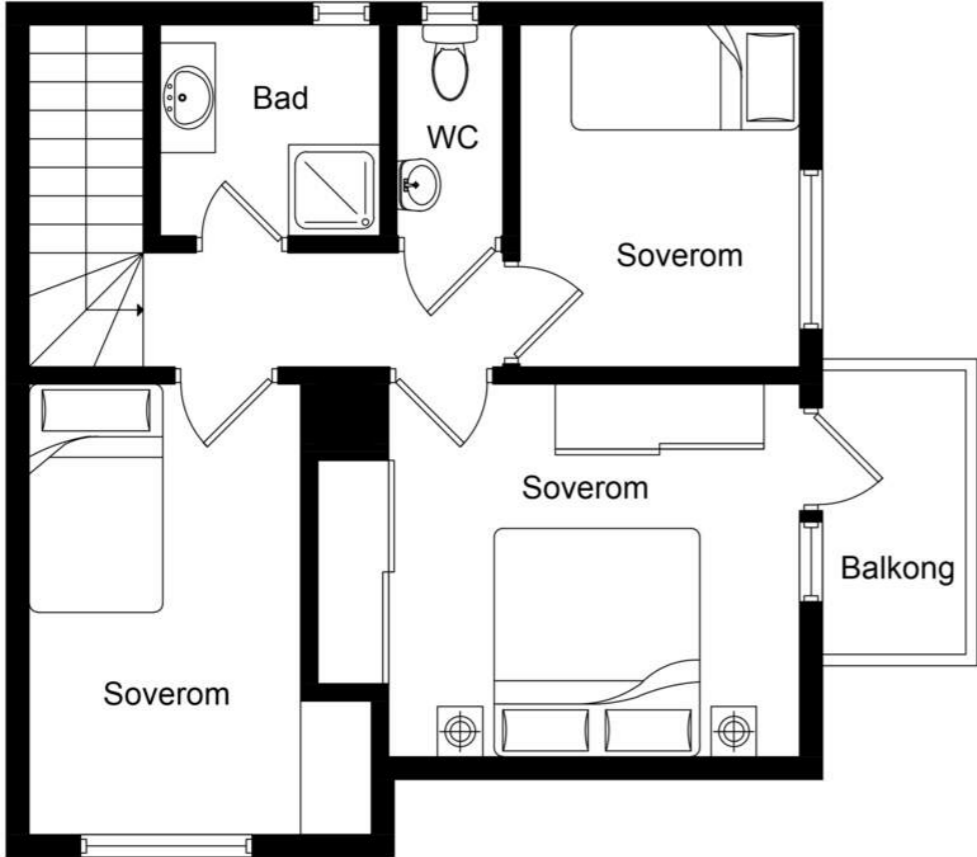






PLANTEGNING

Skansemyrsveien 12A - 2. Etasje







# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.735.913,- for 2026

### Formuesverdi sekundær

6.943.653,- for 2026

### Info kommunale avgifter

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

### Kommunale avgifter

25.554,- for 2026

### Eiendomsskatt

10.687,- for 2026

### Info eiendomsskatt

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

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler

kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger en ferdigattest datert 18.02.1958, samt en identisk ferdigattest datert 07.12.1960.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 18. februar 1958

### Tinglyste heftelser og rettigheter

1958/1029-1/106 01.02.1958 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE 1958/1030-1/106 01.02.1958 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om felles vegg  
Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE 1958/8857-1/106 20.10.1958 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt. 1958/9731-1/106 13.11.1958 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig  
Med flere bestemmelser

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen:  
Teigid: 261102245  
Type: Grunneiendom  
Snr: 0  
Hovedteig: Ja  
Beregnet areal: 297,3 m<sup>2</sup>  
Areal kvalitet: Sikker  
Arealmerknad: -  
Inngår i rapporten: Ja

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

Arealformål i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Arealstatus: 2 - Fremtidig  
Arealformål: Ytre fortettingssone  
Områdenavn: Y1  
Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone  
Hensynssonenavn: H570\_5  
Beskrivelse: Byfjellene  
Dekningsgrad: 100%

PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone  
Hensynssonenavn: H570\_7  
Beskrivelse: Historisk sentrum  
Dekningsgrad: 100%

PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone  
Hensynssonenavn: H570\_2  
Beskrivelse: Fjellsiden  
Dekningsgrad: 100%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000

Bestemmelsesområdet: #4  
Bestemmelseshjemmel: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav  
Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplan(er):  
PlanID: 15590000  
Plannavn: BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR  
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 19.02.2001  
Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan:  
PlanID: 15590000  
Arealstatus: 1 - Nåværende  
Arealformål: 110 - Boligområder  
Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:  
PlanID: 15750000  
Plantype: 21  
Plannavn: BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD  
Planstatus: 3  
Saksnr: 202004102

PlanID: 71740000  
Plantype: 20  
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027  
Planstatus: 1  
Saksnr: 202417461

PlanID: 19360000  
Plantype: 35  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 166 DEL AV BNR 22 OG 241 MFL., SKANSEMYRVEIEN  
Planstatus: 3  
Saksnr: 201521931

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:  
Eiendom: 166/227  
Bygningsnr: 139296052-2  
Endring: Tilbygg  
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 12.01.2024  
Saksnr: 202316924

Eiendom: 166/224  
Bygningsnr: 139295994-1  
Endring: Tilbygg  
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 20.09.2024  
Saksnr: 202411705

Eiendom: 166/217

## Kjerneinformasjon

Bygningssnr: 139863062  
Endring: -  
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
Status: Bygning godkjent for riving/brenning  
Dato: 20.04.2021  
Saksnr: 202029229

Eiendom: 166/251  
Bygningssnr: 300842921  
Endring: -  
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 14.12.2020  
Saksnr: 202025378

Eiendom: 166/200  
Bygningssnr: 300152014  
Endring: -  
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
Status: Meldingssak registrer tiltak  
Dato: 06.07.2010  
Saksnr: 201009759

### Vei/Vann/Avløp

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

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Diverse

Vaskerommet i kjeller er delt i to, og er nå vaskerom og bad.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

**Omk. kjøper beskrivelse**  
9 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

249 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
250 840,00 (Omkostninger totalt)

-----  
10 240 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----

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

### Betalingsbetingelser

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

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

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

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

### Lovanvendelse

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

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

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

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

## Kjerneinformasjon

(egenandel).

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

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

En forutsetning for salget er at kjøperen for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket 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 kjøper tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøpet må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

## Kjerneinformasjon

### Budgivning

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

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

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

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

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

### Boligkjøperforsikring

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

Per Magnus Ellingsen

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

### Meglernes vederlag

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

### 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.

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport



Vertikaldelt tomannsbolig

Skansemyrsveien 12 A, 5019 BERGEN BERGEN kommune

# gnr. 166, bnr. 212

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m<sup>2</sup> BRA-i: 150 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.02.2026 Rapportdato: 30.04.2026 Oppdragsnr.: 12127-2117 Eiendomsverdi ref nr: QF1599

Foretak: Lund Takstingeniør AS

Takstingeniør: Tom-Erik Seierslund



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.  
**SKANSEMYRSVEIEN 12A**

## Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

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

Utdanning/praksis:

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



Rapportansvarlig

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

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

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1955, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Vertikaldelt tomannsbolig

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

Altan mot vei er noe utvidet. Vi kan ikke se at søknad er godkjent på utvidelse.

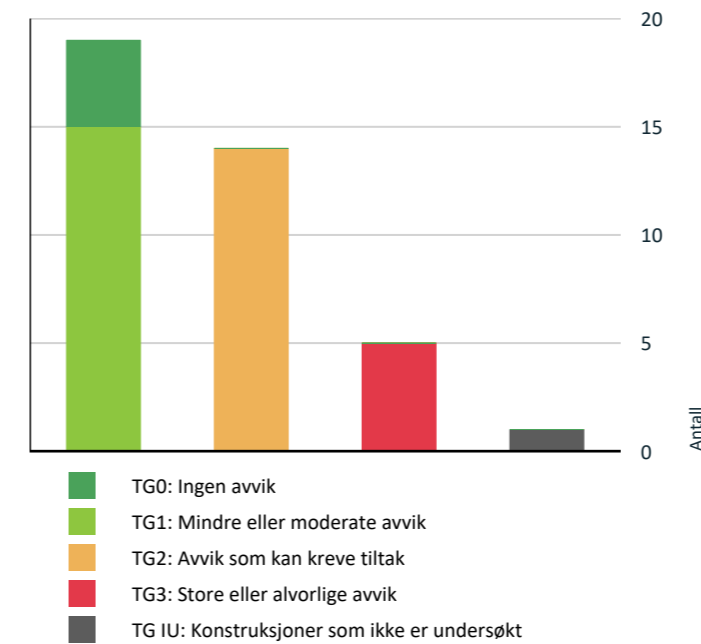
### Underetasje

- Det er etablert bod i vaskerom. I boden er det etablert bad og vaskerom. I Tørkerom er det etablert kjellerstue. Dette er søknadspliktig bruksendringer som ikke er omsøkt.

- I fasade er det montert dør. Dette er søknadspliktig fasadeendring.

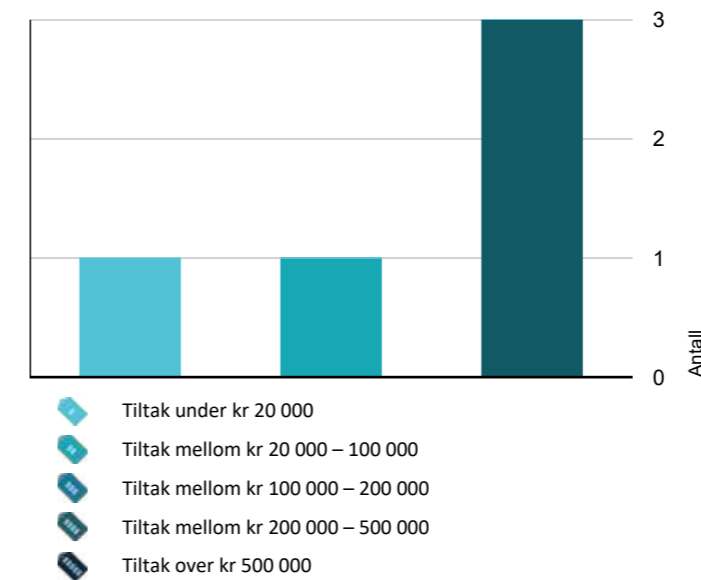
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Vertikaldelt tomannsbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Tomteforhold > Fukt sikring og drenering [Gå til side](#)
  - Våtrom > Loftsetasje > Bad (måler 3,8 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > Loftsetasje > Bad (måler 3,8 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Bad (måler 3,0 kvm) > Generell [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Vaskerom (måler 4,4 kvm) > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)
  - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loftsetasje > Bad (måler 3,8 kvm) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom (måler 1,8 kvm) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (måler 9,6 kvm) > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



## Tilstandsrapport

### VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1955

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med skiferstein.

I følge eier er taktekkingen fra byggeår.

#### Fra eier:

Papp og lekter på østsiden ble skiftet av eier ca. 2012. Papp, lekter og vannbord på vestsiden ble skiftet av nabo i nr. 12 (snekker/brannmann) i 2020.

Det var snø på befaringsdagen, og taktekkingen er vurdert på bakgrunn av alder.

Antatt brukstid taktekking:

- skiferstein 10-50 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet.

Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringsdagen

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

På grunn av alder må en forvente at skiferstein kan løsne, grunnet svekket innfesting.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Bygningens renner og nedløp er av plast.

Fra eier:  
Renner rennekroker og forkantbord i nedkant av taket ble skiftet av byggmester i 2020. Faktura for arbeidene er mottatt.

Fra eier:  
Vann fra taknedløp ledes på vestsiden ned i støpejernsrør og på østsiden ned i støpejernsrør som går under huset, begge deretter ut i overvannsleding i veien. I følge eier aldri vært problemer med tette rør/overvann.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

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

Nedløp fra balkong er ikke ledet bort. Nedløp fra takene er ledet bort.

Det er ikke snøfanger på deler av taket. Forskriften ved oppføring av boligen var funksjonsbasert, og snøfanger måtte vurderes i hvert tilfelle hvor det var ferdig. Dagens forskrift krever snøfanger på hele taket.

#### Konsekvens/tiltak

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

Nedløp fra tak over dør bør ledes bort.

Snøfanger bør monteres hvor mennesker og dyr beveger og oppholder seg.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Fasadene er bekledd med liggende enkelfalset trekledning montert på bindingsverk.

I underetasjen er det fasade av malt mur.

## Tilstandsrapport

Sørvegg - øverste delen ble skiftet i 2020 av byggmester Grøtthe. Vegger og kister/vannbord på begge arkene og flere bord på vest- og østveggen er skiftet perioden 1986-2020. Aldri påvist fukt/mugg. Boligen utvendig malt i 2020.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er liten luftespalte mellom kledning og vindsperre. Behov for lufting er kommet etter at husene ble tettere, mer isolasjon i ytterveggene og en jevnere konstant temperatur gjennom hele året.

Det er noe malingsflass på murvegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av taksperre.

Over loftsetasjen har boligen et kryploft som ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde.

Det er tilkomst til kryploftet fra luke med nedtrekkbar stige i soverom. Det er mottatt kvittering på montasje av takluke utført av Byggmester Grøtthe i 2023.

## Tilstandsrapport



### 📍 TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 2 og 3-lags isolerglass i trekarm.

Det er fremlagt kvittering på skifte av diverse arbeider, datert 2020, 2022 og 2023 og utført av Byggmester Grøtte.

Fra eier:

Alle vinduer i huset består av fabrikkmalte trerammer og er skiftet av byggmestere i perioden 2010-2022 med 3-lags isolerglass, med unntak av 2-lags isolerglass i vindu hovedsoverom og loft. Produksjonsdatoer vises i kantene på glasset.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

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

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



### 📍 TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har formpressede ytterdører. To dører har glassfelt.

I følge eier er ytterdør i 1. etasje montert i 2016, og to ytterdører i underetasjen montert i 2023.

Det er fremlagt kvittering på utført arbeid av Byggmester Grøtte.

## Tilstandsrapport

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



### 📍 TG 1 Dører - 2

#### Beskrivelse

Boligen har to altandører med 2 og 3-lags isolerglass i trekarm.

Dør fra stue har 3-lags isolerglass i trekarm fra 2010.

Dør fra soverom har 2-lags isolerglass i trekarm fra 2016.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

### 📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Leiligheten har utgang fra soverom i loftsetasje til en 2,0 kvm balkong.

Balkongen har dekke av trebjelkelag med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjoner.

Fra eier:

I 2020 ble balkongen ble revet og bygget opp på nytt, med bla beslag under tredekket, utført av byggmester Grøtte.

Hele balkongen er ikke kontrollert grunnet snø.

## Tilstandsrapport



### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

#### Beskrivelse

Boligen har utgang fra stue til en 9,8 kvm altan.

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

Hele altan og terrasse er ikke kontrollert grunnet snø.

Fra eier:

Altanen ble bygget i 2008 av eier. Den er utført med stolpesko i betongrør, nye bjelker, kledning, rekkverk og terrassebord. Under terrassebordene er det tette plater (Til-Tak Original dreneringssystem)



Altan



Altan

### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

#### Beskrivelse

På baksiden av boligen er det en terrasse som måler 22,2 kvm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebordene på terrasse er eldre og slitt, og det er noe skjevhet i rekkverket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassebord bør overflatebehandles, og rekkverk stives av.

### TO 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har utvendige trapper av murkonstruksjoner.

## Tilstandsrapport



### INNSENDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett, flis og laminat. I bod i underetasje er det betonggulv.

Veggene er belagt med malt strie, trepanel og malte plater. I underetasje er det vegger av pusset mur.

Takene er belagt med hvite takplater og malte plater.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.



### TO 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Bygningen har en pipe av teglstein. Det er foretatt pipefornying innvendig i pipe, med nytt foringsrør nye feieluker på loft/kjeller og ny pipehatt. Kvittering fra Smart varme er mottatt fra eier.

Boligen har en vedovn i stue. I følge eier ble denne montert i 2003.

Det er noe rennemerker på pipe på loft. Se bilde. I følge eier er dette eldre, og ikke vært tilfelle i eiers eietid.

I følge eier var det branntilsyn i september 2020, ingen avvik registrert på pipe eller ildsted.

Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann utover visuell kontroll. Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Boligen har rom under terreng.

Fuktmåling er foretatt i treverk bak varmtvannstank. Det ble ikke funnet indikasjon på fukt i treverket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt fukt og saltutslag i bakvegg i bod med eksponert betong.

Oppbygging av isolerte påføringsvegger er en uheldig løsning som var vanlig på tidspunkt for oppføring av boligen. Det er benyttet asfaltapp bak plateledning. Oppbyggingen var tidligere vanlig, men er nå ikke å anbefale grunnet risiko for fukt, mugg og råte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger må ikke fores ut eller isoleres før drenering er skiftet, se under drenering.

## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Under deler av underetasjen er det krypkjeller eller tilfarergulv på grunn.

Det er ikke tilkomst til bygningsdelen, og denne er derfor ikke tilstandsvurdert.

Generelt om krypkjeller/blindkjeller - ved dårlig ventilering eller drenering kan det oppstå fuktproblemer i krypkjeller/blindkjeller, som kan forplante seg til andre bygningsdeler. Det er derfor viktig å holde krypkjeller under oppsikt.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har en tretrapp fra byggeår.  
**SKANSEMYRSVEIEN 12A**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har profilerte heltredører.

Til kjøkken er det skyvedør med glassfelt.

Fra eier:

Dører i 2. etg. skiftet til malte tredører med speil og dempekant av eier i 2017.

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

## VÅTROM

### LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 3,8 KVM)

#### Generell

### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter TEK 1997-2010, og er oppført av eier.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet. Eier opplyser at alt rør- og elektroarbeid er utført av bedrift.

Våtrommet har vannrør av kobber.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

### LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 3,8 KVM)

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Himlingen er belagt med takplater.

Våtrommet har baderomsplater på veggene.

### LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 3,8 KVM)

## TG 3 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet. Data Elektriske AS skiftet termostat og føler på badet, og ble i følge eier skiftet i 2019.

## Tilstandsrapport

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

### Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 3,8 KVM)

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

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

Våtrommet har en sluk av støpejern, med overliggende stålrister.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tett rundt gjennomføring i vegg for rør under vask, som er del av vaskens våtsone.

##### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Det må tettes rundt gjennomføring med egnet materiale.

Kostnadsestimat: Under 20 000



### LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 3,8 KVM)

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Våtrommet har toalett, vask med under- og overskap og dusjkabinett.

Rommet har lys over speil.

Avløpsrør fra vask på toalett går til sluk i gulv.

Svalland VVS skiftet armaturer på badet i mai 2024.

### LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 3,8 KVM)

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Våtrommet har ventil i tak.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spalte under dør er under 10mm. Spalte bør være minimum 10mm for tilstrekkelig luftgjennomstrømning til våtrommet.

##### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Spalte eller ventil nede på dør bør installeres. Spalte må være over 10mm.

### LOFTSETASJE > BAD (MÅLER 3,8 KVM)

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, grunnet åpen konstruksjon i tilstøtende rom. Det er målt fra knebod.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.

### UNDERETASJE > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Våtrommet er bygget før Byggeforskrifter fra 1997. På grunnlag av at våtrommet er fra før 1997, blir tilstandsgrad automatisk satt til TG 3. I følge eier er baderommet bygget i 1995, og er utført av eier. Eier opplyser at alt rør- og elektroarbeid er utført av bedrift.

Levetid for membran/tettesjikt er passert, og det anbefales å pusse opp våtrommet, og skifte tettesjiktet. Når baderommet er godkjent etter teknisk forskrift før 1997, var det ikke samme krav til tettesjikt som angitt i TEK97 og nyere.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet er helflistet med toalett, vask med under- og overskap, dusj, lys over speil, avtrekk i vegg, sluk og varmekabler i gulv. Våtrommet har vannrør av kobber.

Svalland VVS skiftet armaturer på badet i mai 2024, og avtrekksvifte ble skiftet av elektriker Prestegaard i 2020.

Keramiske fliser på gulv/ vegger har levetid på 10-20 år

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

- Tappearmaturer: 10-25 år
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år
- Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1995 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

## UNDERETASJE > BAD (MÅLER 3,0 KVM)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i tilstøtende rom til våtsonen.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.



## UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 4,4 KVM)

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er pusset opp etter TEK 1997-2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet er ikke fagmessig utført, og det er ikke tegn til membran i våtzone. Det er motfall på gulv. Det er ikke skille mot varmtvannstank, og vann kan renne inn i vegger. Eier opplyser at alt rør- og elektroarbeid er utført av bedrift.

Våtrommet har fliser på gulv, malt strie på vegg, opplegg for vaskemaskin, plass for tørketrommel, vask, sluk i gulv, varme i gulv med egen termostat, lys i tak, ventil i vegg og varmtvannstank. Våtrommet har vannrør av kobber.

Innmaten i blandebatteriet ble skiftet av Svalland VVS i 2024.

Keramiske fliser på gulv/ vegger har levetid på 10-20 år

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 4,4 KVM)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det er fuktmålt i åpent treverk i våtrommet.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 9,6 KVM)

#### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Boligen har et kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av 35mm eik, stålvaske med skyllekum og avrenningsbrett, oppvaskmaskin og plass til komfyr.

# Tilstandsrapport

Svalland VVS har skiftet innmaten i blandebløttet i 2024.

Årstall: 1993

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 9,6 KVM)

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er eldre, og nærmer seg oppbrukt forventet brukstid. Viften er i følge eier ca. 20 år gammel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



## SPESIALROM

### LOFTSETASJE > TOALETTRUM (MÅLER 1,8 KVM)

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Boligen har et toalettrom med vinyl på gulv, malte plater på vegg, toalett, vask lys i tak, ventil i tak og vindu over toalett. På vegg er det panelovn.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, toalett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spaltespalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak  
SKANSEMYRSVEIEN 12A

# Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har synlig vannrør av kobber.

På fasade er det utvendig vannuttak.

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

## TO 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast og støpejern.

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

Forventet levetid:

-Avløpsledning av støpejern: 25-60 år.

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TO 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

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

### Vurdering av avvik:

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

Ett soverom mangler ventil i vegg/vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.



## TO 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Boligen har en ca. 200 liters Højax varmtvannstank plassert på vaskerom.

# Tilstandsrapport

Faktura på montasje av rørlegger er mottatt fra eier, og er utført av Svalland VVS, og el. tilkoblingen er koblet av Elektriker Rutledal.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Ved lekkasje vil vann renne inn i vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Boligen har et sikringskap med jordfeilautomater.

Skapet har 1 kurs på 32A, 1 kurs på 25A og 11 kurser på 15A.

Inntakssikring er plassert på kryploft.

Det er varmekabler i deler av gul vi hall.

Utvendig er det el.bil lader og lyscelle på utelys, som i følge eier ble montert i 2023.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeid fra byggeår.

Det foreligger samsvarserklæring på trukket om kabler, nytt sikringskap og framlegg til nye kurser i verksted i 2020, fremlegg el.bil lader fra 2023 og tilkobling av varmvannsbereider fra 2024.

## Tilstandsrapport

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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



### TOMTEFORHOLD

#### TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

SKANSEMYRSVEIEN 12A

## Tilstandsrapport

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



#### TG 2 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Bygningen har vegger mot grunn av murkonstruksjoner.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del saltutslag på innvendige vegger i underetasjen. Dette må ses i sammenheng med utvendig drenering.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

#### TG 1 Forstøtningsmurer

##### Beskrivelse

Bygningen har utvendige forstøtningsmurer i murkonstruksjoner.

#### TG 0 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Eiendommen er delvis skrående.

På befaringsdagen ble det ikke observert stående vann på tomten eller fall inn mot bygningen. Dette er forhold som normalt avdekkes ved større nedbørmengder.

#### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

##### Beskrivelse

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bilder viser vann og avløp i kulvert innvendig i boligen, som går ut til offentlig påkobling.

# Tilstandsrapport

I følge eier ble stoppekransen skiftet i 1995.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke håndløper på vegg ved utvendig trapp.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres for sikker ferdsel i trapp.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

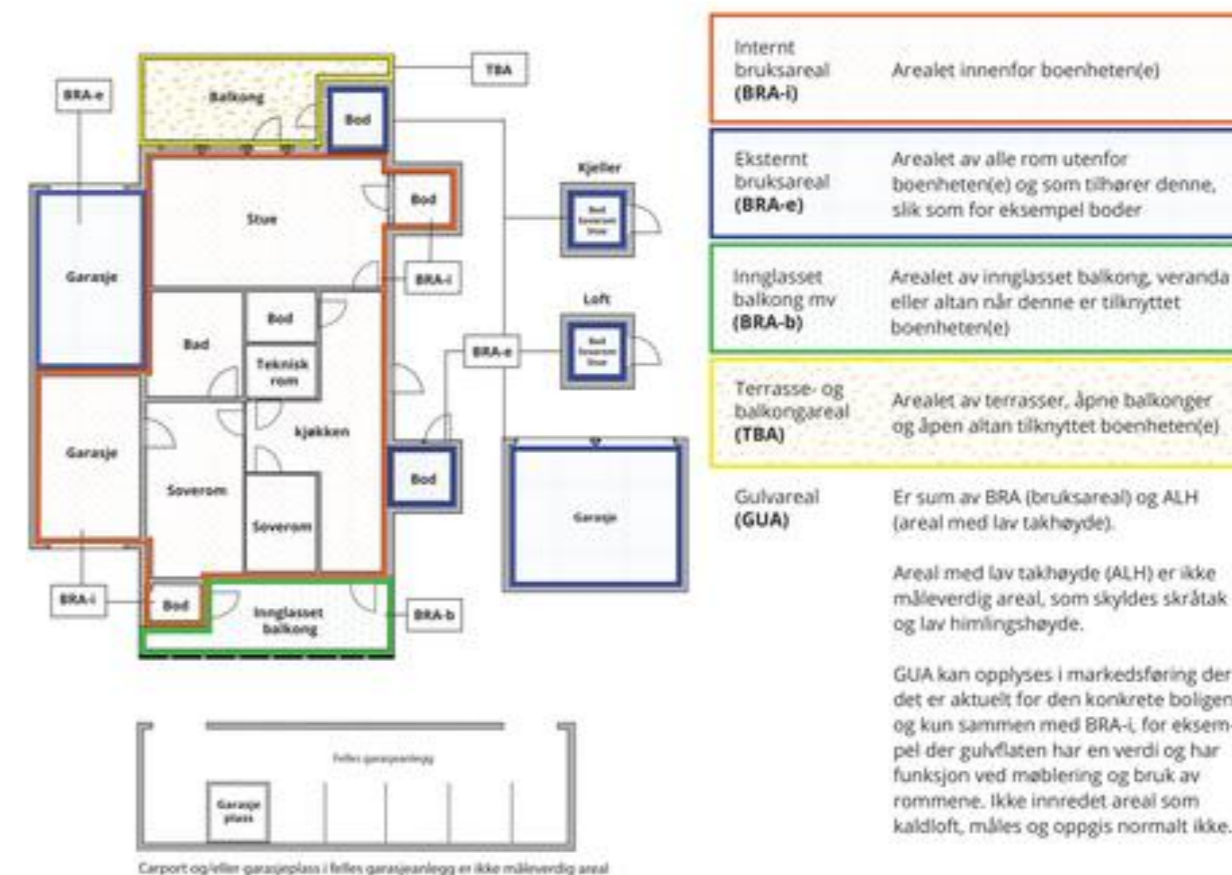
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	43			43	2
1. Etasje	56			56	32
Underetasje	51			51	
<b>SUM</b>	<b>150</b>				<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>150</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom 1 (måler 13,7 kvm), soverom 2 (måler 8,5 kvm), soverom 3 (måler 8,4 kvm), gang (måler 4,1 kvm), bad (måler 3,8 kvm), toalettrom (måler 1,8 kvm)		
1. Etasje	Entré (måler 2,7 kvm), kjøkken (måler 9,6 kvm), trapperom (måler 1,5 kvm), hall (måler 8,5 kvm), stue (måler 31,9 kvm)		
Underetasje	Bod 1 (måler 9,3 kvm), bod 2 (måler 3,0 kvm), hall (måler 9,3 kvm), gang (måler 4,3 kvm), bad (måler 3,0 kvm), vaskerom (måler 4,4 kvm), tv-stue (måler 12,4 kvm)		

### Kommentar

Takhøyde i gang i loftsetasje måler 2,45 meter.  
Takhøyde i hall i 1. etasje måler 2,49 meter.  
Takhøyde i hall i underetasje måler 2,30 meter.

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

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

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.

Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Altan mot vei er noe utvidet. Vi kan ikke se at søknad er godkjent på utvidelse.

Underetasje

- Det er etablert bod i vaskerom. I boden er det etablert bad og vaskerom. I Tørkerom er det etablert kjellerstue. Dette er søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt.

- I fasade er det montert dør. Dette er søknadspliktig fasadeendring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ny ytterdør underetasje - 2023  
El.bil lader - 2023  
Varmtvannsbereder - 20024

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Per Magnus Ellingsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	212		0	297.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skansemyrsveien 12 A

### Hjemmelshaver

Ellingsen Per Magnus



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger ved Skansemyren i Bergen Kommune.

Fra boligen er det gangavstand til Fløybanestopp, barnehage og idrettsbane.

Fra eiendommen tar det ca. 25 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 5 minutter til Bergen Togstasjon.

### Adkomstvei

Eiendommen grenser mot offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Bebyggelse og anlegg, og ligger i Ytre fortettingssone.

Eiendommen ligger i kommunedelplan BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR.

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

### Om tomten

Eiendommen måler 297,30 kvm.

Eiendommen er opparbeidet med biloppstillingsplass, plen, murer og internvei.

### Tinglyste/andre forhold

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

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til eiendomsrett

Heftelser:

- bestemmelse om vann og kloakkledning
- rettigheter og plikter ifbm festekontrakt
- bestemmelse om samvirke vertikaldelt bolig
- rettigheter og plikter ifbm kommunal skjøte
- forkjøpsrett
- pantedokument

Grunndata:

- registrering av grunn
- omnummerering ved kommuneendring

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2026	Egenerklæring er mottatt.	Gjennomgått		Nei
Eier	18.02.2026	Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.02.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	24.02.2026	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	24.02.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.02.2026	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

### Versjon Ny versjon Kommentar

1 30.04.2026

For gyldighet på rapporten se forside



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

#### PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



## Forutsetninger

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

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

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

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

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• 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.

#### PERSONVERN

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

# Egenerklæring

Skansemyrsveien 12A, 5019 BERGEN

27 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skansemyrsveien 12A	Skansemyrsveien 12A	

## 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?

1985

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.

Siden 1985

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

## Informasjon om selger

Selger

Ellingsen, Per Magnus

## Forbehold

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

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

SKANSEMYRSVEIEN 12A undersøke eiendommen grundig.

## 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

30+

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget bad i kjeller. Alt av elektro- og rørleggerarbeid gjort av firma, men finner ingen dokumentasjon. Husker ikke navn på rørleggerfirma.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Knutsen Elektriske

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Eier montert leker, isolert og platet vegger, montert takplater, støpt gulv, smurt 2 strok våtromsmembran, lagt fliser på gulv og vegger, montert lister.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2000

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fornytt bad i loftsetasje/2. etg. med varmekabler og ny vask/skap og dusj. Alt av elektro- og rørleggerarbeid gjort av firma. Fornyelsen tok utgp i opprinnelig støpt gulv/sluk og rør i vegger og var dermed ikke en total fornyelse av badet. Kopi av fakturaer i Boligmappa. Nytt dusjkabinett ca 2013 (Olav Mørner, finner ingen dokumentasjon).

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

BPA Vest AS, Svein Hatvik AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Eier la leker/baderomsplater på vegger, monterte takplater, lister, støpte nytt gulv over opprinnelig gulv (kablene ble lagt på opprinnelig gulv), sannsynligvis smøremembran og la fliser på gulv. Vil legge til at da frittstående vask ble erstattet av dagens møbel ble røret fra vannlåsen lagt med lite fall mot rørstussen i veggen (går deretter bak kneveggen med svakt fall mot høyre der det er koblet mot avløpsrøret). Avrenningen fra vasken går derfor av og til noe tregere. Antar at rørlegger ville valgt en annen løsning om det var tale om total rehabilitering.

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall



2001

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bygget vaskerom i kjeller. Alt av elektro og rørleggerarbeid gjort av firma. Rørlegger monterte også opplegg for vaskemaskin i verksted/bod. Finner ingen dokumentasjon mht rørlegger. Foreligger Erklæring fra elektriker av 18.07.02 på i hvert fall deler av arbeidet, men uten at firmanavn fremgår, sannsynligvis Hartvik AS (lagt i Boligmappa). Velger derfor å svare nei mht dokumentasjon.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

H. Erstad (rørlegger)

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?** Ja  Nei2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Eier bygget resten av rommet, dvs støpte gulv, bygget/isolerte og platet vegger, monterte takplater, la fliser på gulv, monterte lister.

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2017

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet toalett og vask/møbel/armatur på toalettrom i 2. etg. Kopi av banktransaksjoner i Boligmappa (finner ikke annen dokumentasjon).

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olav Grevstad

2.4.6 **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 til4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2008

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Eier fjernet opprinnelig og bygget ny og større altan utenfor stue, dvs støpte nye søyler, reisverk, kledning og terrassebord på gulv. Beslag mot vegg ble laget av Fana Blikk etter mål. Tette plater under gulv (Til Tak) med fall mot ny renne.

4.2.1 **Navn på arbeid**

SKANSEMYRSVEIEN 12A

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byggmester demonterte og bygget ny altan utenfor soverom, med beslag under gulv (laget av blikkenslager etter mål) med fall mot ny renne. Skiftet kledning fra over vinduene og opp, nye beslag over vinduene (laget av blikkenslager etter mål), skiftet loftsviduet. Skiftet renner og kroker nede på begge sider av taket. Faktura i Boligmappa.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Grotte

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?** Ja  Nei4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2010

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet vinduer og altandør i stue, vindu kjøkken og 2 soverom i 2. etg. 3-lags isolerglass. Produksjonsdato står i rammen på rutene. Finner ingen dokumentasjon.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Rotne

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?** Ja  Nei4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2016

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vindu og altandør i soverom skiftet. 2-lags isolerglass. Gatedør skiftet. Finner ingen dokumentasjon.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Rotne

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?** Ja  Nei4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2022

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

PROAKTIV.NO



Skiftet samtlige vinduer i kjeller, entre og på bad/toalett i 2. etg. 3-lags isolerglass. Produksjonsdato står i rammen på rutene. Skiftet begge ytterdører i kjeller og satt inn ny dør i kjellergang.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Grøtthe

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2010

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.6.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Eier skiftet papp, lekter og ny hatt over soilrør (laget av Fana Blikk etter mal av den gamle), rekonstrerte skiferen og vambord over arken på østsiden, dvs over bad/wc. Nabo i nr 12 (snekker/brannmann, nå pensjonist) gjorde i 2020 tilsvarende over arken på vestsiden av huset. Vil legge til at eier flere ganger i året går på loftet og sjekker rundt pipen, under arker og taket elles.

4.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.7.2 **Årstall**

2020

4.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.7.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Eier malte huset med 2 strøk Drygolin oljemaling (alltid brukt oljemaling fra Jotun) med leid stillas på alle sider (faktura i Boligmappa). Malingen sitter godt på bord som er skiftet i etapper etter 1985 (vegg mot sør og arker/vannbord på begge sider). Men huset ble ved byggingen i 1951/52 satt inn med linolje og senere malt med oljemaling, noe som gir grobunn for bobler og blærer i malingen. Mye av vest- og østveggen er den opprinnelige kleddingen hvor blærene er synlige, spesielt på vestveggen pga mye sol. Selve bordene er like fine under malingen, men må sannsynligvis skiftes dersom en ønsker et penere visuelt inntrykk - noe eier ikke har valgt å gjøre.

4.8.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.8.2 **Årstall**

2025

4.8.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.8.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Grunnmuren ble frem til 2020 malt med Drygolin oljemaling. Eier gikk da over til "vannbasert" murliming - som skal være bedre for denne type mur. Endringen har resultert i problemer med avskalling, sannsynligvis pga at valgt maling var for tett. Eier forsøkte i 2025 å behandle avskalingen med ny type maling (Jotun Drytech primer/filler/maling), noe som ser ut til å gi godt resultat. Muren vil derfor bli malt på nytt i 2026.

**Kjeller**

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Bod under bislag/yttergang ble opprinnelig brukt til koks og ved, med åpning/luke på ca 70x70 i østveggen for fylling av koks direkte i koksbingen. Bingen ble fjernet og luke støpt igjen av eier i ca 1990, med ventil i vegg som alltid er åpen. Vegg mot spesielt øst viser tegn på fukt, med hvite felt som sannsynligvis indikerer de fuktigste områdene. Eier smurte veggen med et Hei'Di produkt for ca 10 år siden, uten spesielt suksess mht farge og utseende. Boden brukes idag til ved og har hylle for diverse (drikke, toalettpapir, tørkeruller etc). Temperatur mellom 5-15 grader.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

30+

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt strøm til kjøkken (komfyr, kjøleskap/micro, armatur med stikk under skap), nye ledninger/stikk i TV-rom i kjeller, vaskerom, kjellergang og bod/verksted. Finner ingen dokumentasjon.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Knutsen Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet sikringssskap med innhold, trakk nye ledninger i 2. etg. og stue/gang/tak kjøkken. Alle stikkontakter ble skiftet i tillegg til en del nye. Ble trukket kabler fra sikringssskap til bod/verksted med egne kurser for evt billader (32A) og varmpumpe (15A). Ny utestikk med av/på bryter i bod på egen kurs (15A). Dokumentert av M. Prestegård AS i Boligmappen.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Prestegård

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



- 10.3.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.3.2 **Årstall**  
2023
- 10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Monterte ny billader (Zaptec) ved biloppstillingsplassen i hagen, 32a med av/på bryter i bod (25a), ca 5.4 watt maks effekt. Skiftet lampen utenfor kjellerdøren.
- 10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Prestegaard
- 10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 10.4.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.4.2 **Årstall**  
30+
- 10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Lagt varmekabler i bislag/yttergang i 1987. Kopi av faktura i Boligmappen.
- 10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Hatvik AS
- 10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 10.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Støpt gulv og lagt fliser, montert lister.

## Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**  
usikker
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

SKANSEN VEIEN 12A



Faglært  Ufaglært

- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Det har ikke blitt utført arbeid utover det som følger av skifte av koblinger og nye påkoblinger i forbindelse med bad i kjeller, bad i 2 etg. og vaskerom. Stoppekranen ble skiftet 1995 eller 2000 i forbindelse med arbeidet med badet eller vaskerommet i kjelleren, men finner ingen dokumentasjon.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Diverse
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen eller endringen

Peis (Scan Basic 4) ble skiftet av eier i 2003, plukkliste lagt i Boligmappen. Ingen merknader ved branntilsyn, senest september 2025 (lagt i Boligmappen).

Ny pipehatt, nye feieluker og skorsten rehabilitert med ny stålinsats i 2019. Alt utført av Smart Varme AS, faktura lagt i Boligmappen. Ingen merknader ved branntilsyn, senest i september 2025

## 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?**  
Ikke relevant for denne boligen.

PROAKTIV.NO



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Tegninger fra 1951 viser kjeller med vaskerom, tørkerom og boder. På linje med flere naboer ble innredningen i 1954/55 endret med formål utleie som hybel. Mye av bakteppet var boligangelen etter krigen. Endringene ble ikke godkjent, men det ser ut til at kommunen ikke gjorde noe mer med saken og hybelen var utleid til slutten av 1960-tallet, men med enklere innredning enn dagens kjeller. Spørsmålet er kort omtalt i avsnittet "Ulovlig utleie" (s 244) i Jan H. Landros bok "Skansemyren - bygden og banen" (2024). Eier har ikke undersøkt om dagens innredning er ihht gjeldende regler. Dokumenter om saken er lagt i Boligmappen, hentet fra Bergen kommunes "Min side".

Altanen utenfor stue er utvidet i bredden med ca 80 cm i forhold til opprinnelig altan. Er sannsynligvis å anse som mindre fasadeendring og derfor søknadspliktig, uten at eier har undersøkt dette med kommunen.

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

Ja  Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

usikker

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vil legge til at i 1995 ble dagens tv-rom strippet helt ned og bygget opp igjen av eier, etter råd/veiledning fra byggmester, med stendere /gulvbjelker, isolasjon i yttervegger, gips på vegger, takplater og varmemefolie i gulvet (lagt og koblet av elektriker) over stubbeloftsplater/isolasjon, deretter gulvspon og laminat

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Ikke relevant for denne boligen.



## Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I ca 1990 la eier inn isolasjon i krypeskap i knevegger på begge sider, skråvegger mot tak og gulv på loft, med lufting via kister/raftet i vegg/arker. I tillegg gulv på deler av loftet. Ny loftsluke montert av byggmester Grotte i 2023 (faktura i Boligmappen).

Parkeringsplassen ble bygget i 2007. Lagt inn egen mappe "Parkeringsplass" i Boligmappen som inneholder tillatelsen fra kommunen og faktura /kontrollerklæring fra Tertnes Entreprenør som ansvarlig for byggingen av plassen. Laderen til elbil er montert på muren i 2023.

## Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33195899

# Egenerklæringsskjema

Name Date  
Per Magnus Ellingsen 2026-04-27

Identification  
 Per Magnus Ellingsen

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:  
Per Magnus Ellingsen 27/04-2026 21:17:44 BankID OIDC High



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



### BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling  
Byggesak og private planer  
Målestokk 1:1000  
Dato: 08.02.2007

Adresse: SKANSEMYRSVEIEN 12A  
Gnr/Bnr/Fnr: 166/212/0  
GABareal: 297 m<sup>2</sup>  
Kartareal: 297 m<sup>2</sup>



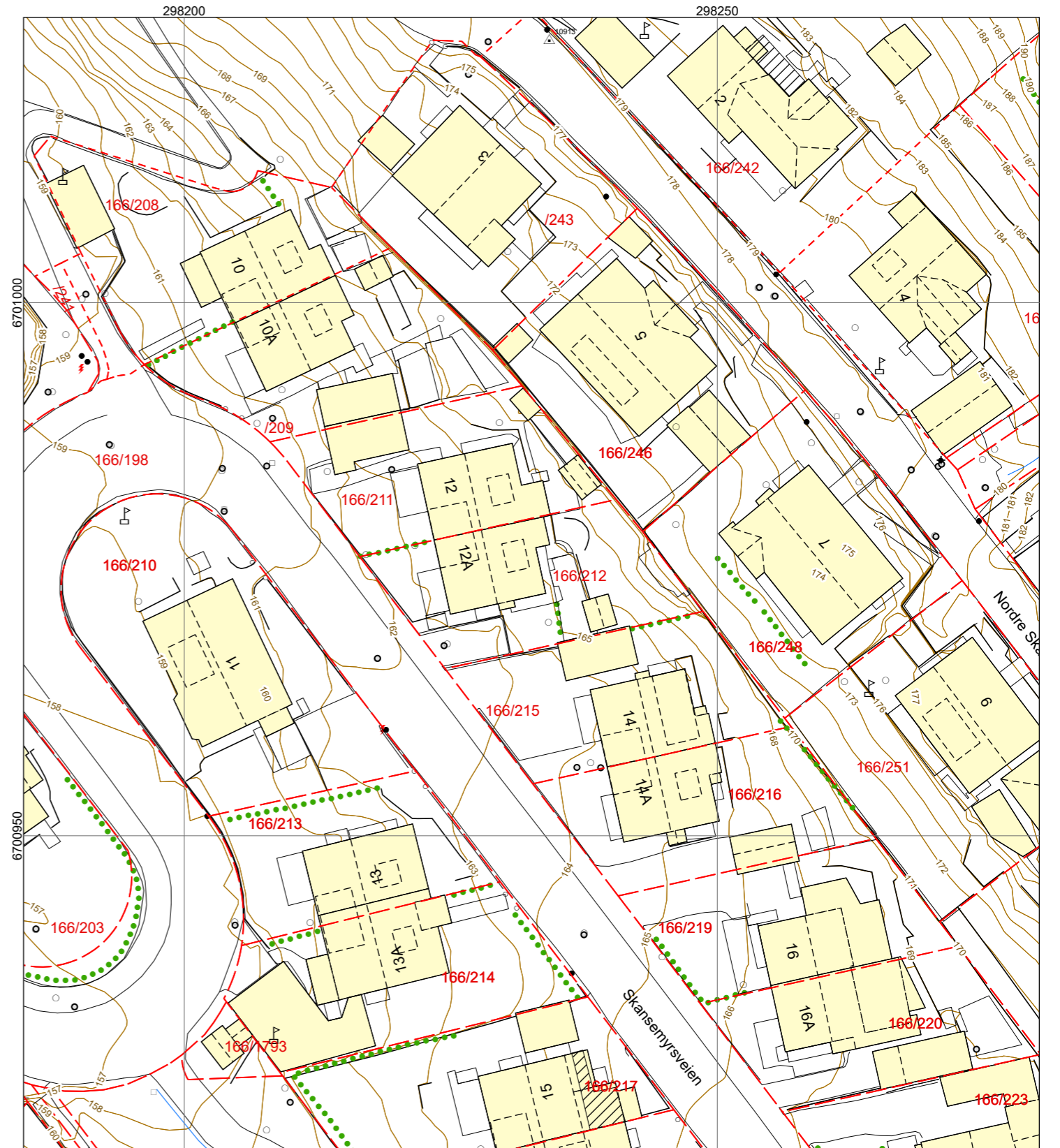
	Bygning, tak Terrasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Byggemeldt tiltak		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Kulturminne		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gårdsnit/bruker
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrense		Traktorveg		Grunnlagspunkt/fastmerke



### Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 24.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/212/0/0  
Adresse: Skansemyrsveien 12A



	Bygning		Mur, frittstående		Stitrapp		Hydrant		Arkeologisk minne
	Byggemeldt tiltak		Kraftledning		Høydekurve		Kum		Kulturminne
	Kulturminne		Hekk		Innmålt tre		Sluk		
	Eiendomsgrense		Sti		Flaggstang		Gatesluk		
	Eiendomsgrense - usikker		Traktorveg		Mast		Fastmerker		

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

### Fordeler

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

### Forsikringen har ikke et tak

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

### Den gir deg en ekstra trygghet

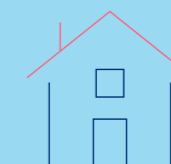
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer 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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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:

Skansemyrsveien 12A, 5019 BERGEN. Gnr. 166, bnr. 212, i BERGEN kommune, oppdragsnr.: 1130260033  
Megler: Chris Andre Skorjanc, mobil: 93002320, e-post: cas@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



**Chris Andre Skorjanc**

Daglig leder / Megler / Partner

930 02 320

cas@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Sandviken AS**

Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no