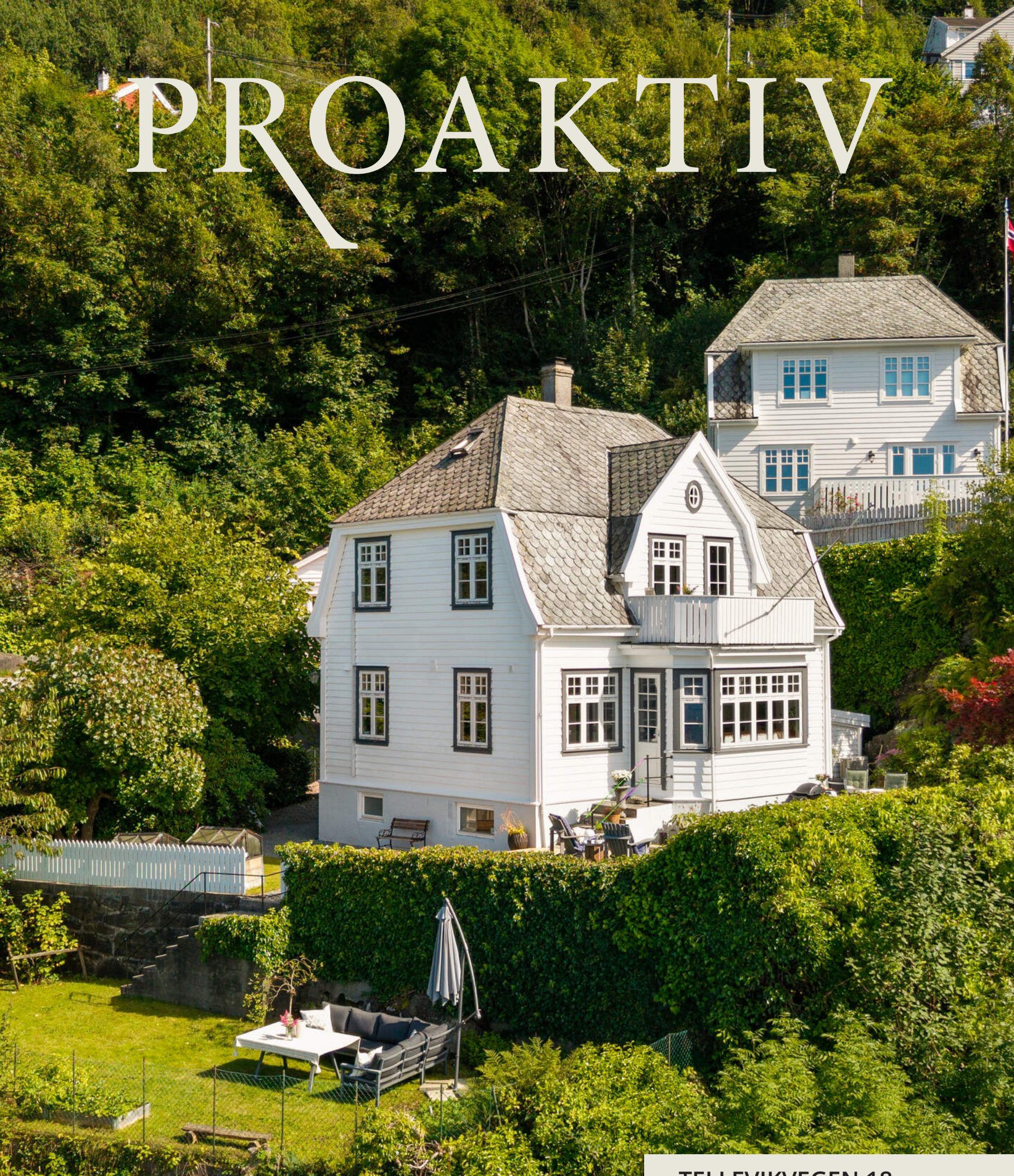


# PROAKTIV



TELLEVIKVEGEN 18





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

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

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
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



# SALHUS

SALHUS | Enebolig med nydelige sol- & utsiktsforhold, idyllisk tomt, garasje, båtplass & utleiemulighet (ikke godkjent)

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 177, bnr. 83, i Bergen kommune

**Prisantydning:** 7.490.000,-

**Omkostninger:** 206.240,-

**Totalpris:** 7.696.240,-

**Kommunale avgifter:** 18.257,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1934

**Rom/soverom:** 6/4

**BRA:** 184 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 170 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering for en bil i garasje og ellers på egen tomt. Dobbel garasje deles med nabo. Lader til elbil medfølger.

**Tomt:** 733.2 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje F.

# INNHold

|                   |              |                  |               |
|-------------------|--------------|------------------|---------------|
| 2                 | 4            | 5                | 6             |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler | Kontorets side   | Nærområdet    |
| 42                | 51           | 52               | 81            |
| Kjerneinformasjon | Vedlegg      | Tilstandsrapport | Egenerklæring |
| 89                | 94           |                  |               |
| Basiskart         | Budskjema    |                  |               |

”

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



**Marius Hagen**  
Daglig leder / Eiendomsmegler

**Mobil:** 995 40 596  
**E-post:** mh@proaktiv.no

**AVDELING:** Proaktiv Arna & Åsane

## EN NY HVERDAG

Marius Hagen er en engasjert og målrettet eiendomsmegler med mange års erfaring fra bransjen.

Marius vet at kvaliteten på resultatet avhenger av tiden han bruker og innsatsen han legger i prosessen. Derfor overlater han ingenting til tilfeldighetene. Han bruker tiden sin på å forstå hver enkelt bolig og hver enkelt selger, fordi det er nettopp den forståelsen som avgjør hvilken strategi som skaper mest verdi.

For ham er eiendomsmegling mer enn et salg, det handler om å skape trygghet. Tilgjengelighet, ærlighet og tydelighet er verdier Marius tar med seg inn i hvert eneste oppdrag.

Daglig leder / Eiendomsmegler  
**Marius Hagen**

”

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



## Proaktiv Arna & Åsane

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

### Beliggenhet

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

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

Hjertelig velkommen.

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

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

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

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

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

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



# SALHUS

Kommune: Bergen / Område: Salhus

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

Tellevikvegen 18 har en fantastisk beliggenhet i idylliske og maritime omgivelser. Dette er en plass hvor man virkelig kan kjenne på den gode følelsen av å være i sommerhytten - i sin egen bolig. Det gode liv på landet med fred og ro, fuglesang, nærhet til fjord, fiske og båtliv, vakker natur og magiske solnedganger. Fra eiendommens nydelige tomt og boligens mange vinduer nyter man den nydelige sjøutsikten.

Ved bruk av sti som grenser til eiendommen kommer man seg raskt og enkelt ned til sjøen hvor man også finner saltvannsbasseng og stupebrett. Her er også muligheter for å fiske. I tillegg har man via stien enkelt adkomst til kaianlegget hvor båtplassen ligger. En eiendom med fine omgivelser og fasiliteter som vil bli satt pris på!



OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Salhus kai<br>Linje 3E, 35                      | 5 min<br>0.5 km   |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 23 min<br>19.9 km |
| Arna stasjon<br>Linje F4, L4, R40               | 23 min<br>18.7 km |
| Bergen Flesland                                 | 38 min            |

DAGLIGVARE

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Kiwi Toppe<br>PostNord           | 6 min<br>3.5 km |
| Rema 1000 Marikollen<br>PostNord | 6 min<br>3.8 km |

VARER/TJENESTER

|                |        |
|----------------|--------|
| Horisont       | 10 min |
| Apotek 1 Toppe | 6 min  |

SPORT

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Salhus skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 10 min<br>0.8 km |
| Salhus idrettsplass<br>Fotball, friidrett | 16 min<br>1.2 km |
| EVO Toppe                                 | 7 min            |
| Max Fitness Salhusvegen                   | 6 min            |



Nabolaget ditt!  
Stedet du bor blir en del av deg



Salhus generelt byr på et sosialt liv i en autentisk bygd med blant annet aktive idrettslag, felles trening, sangkor, korps og arrangementer både på 17.mai, St.Hansfeiring og julegateåpning m.m.

Salhus barnehage og barneskole ligger ca. 12 min unna til fots.

Det er kort vei til kollektivtransport, og ellers kort kjøre vei til både Åsane og Bergen sentrum.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

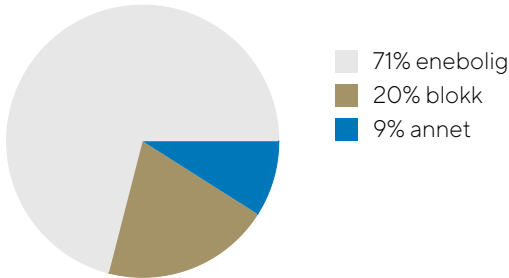
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

**Adkomst**

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



**BOLIGMASSE**





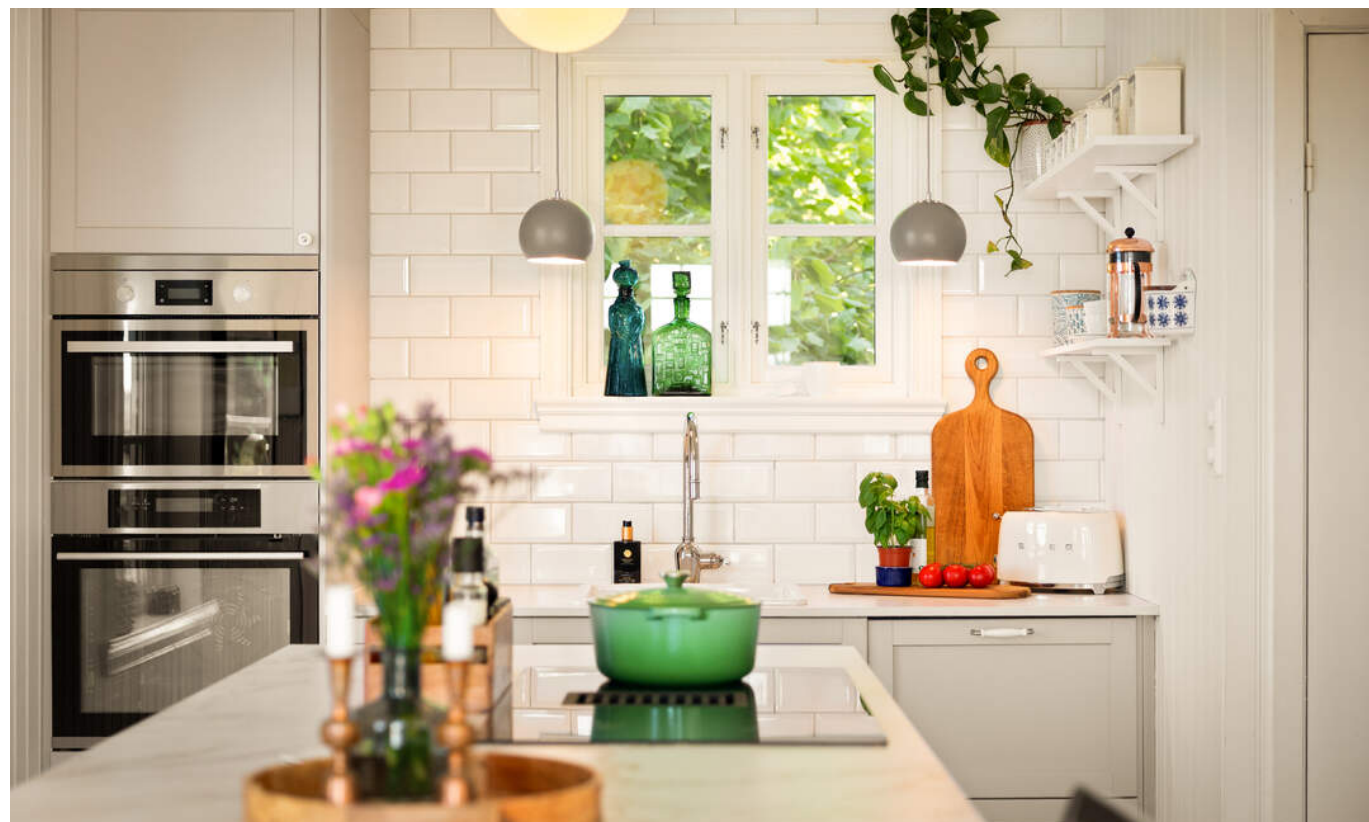






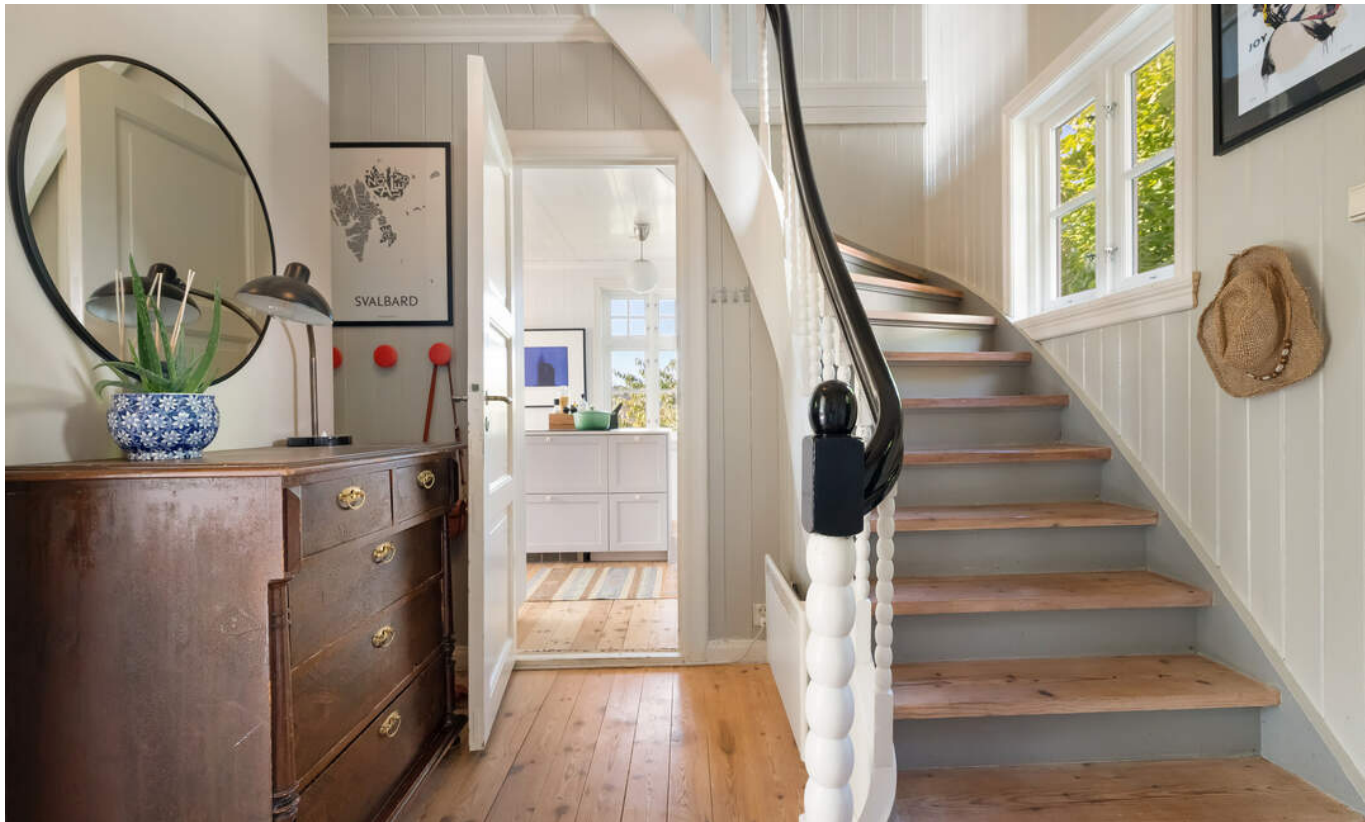




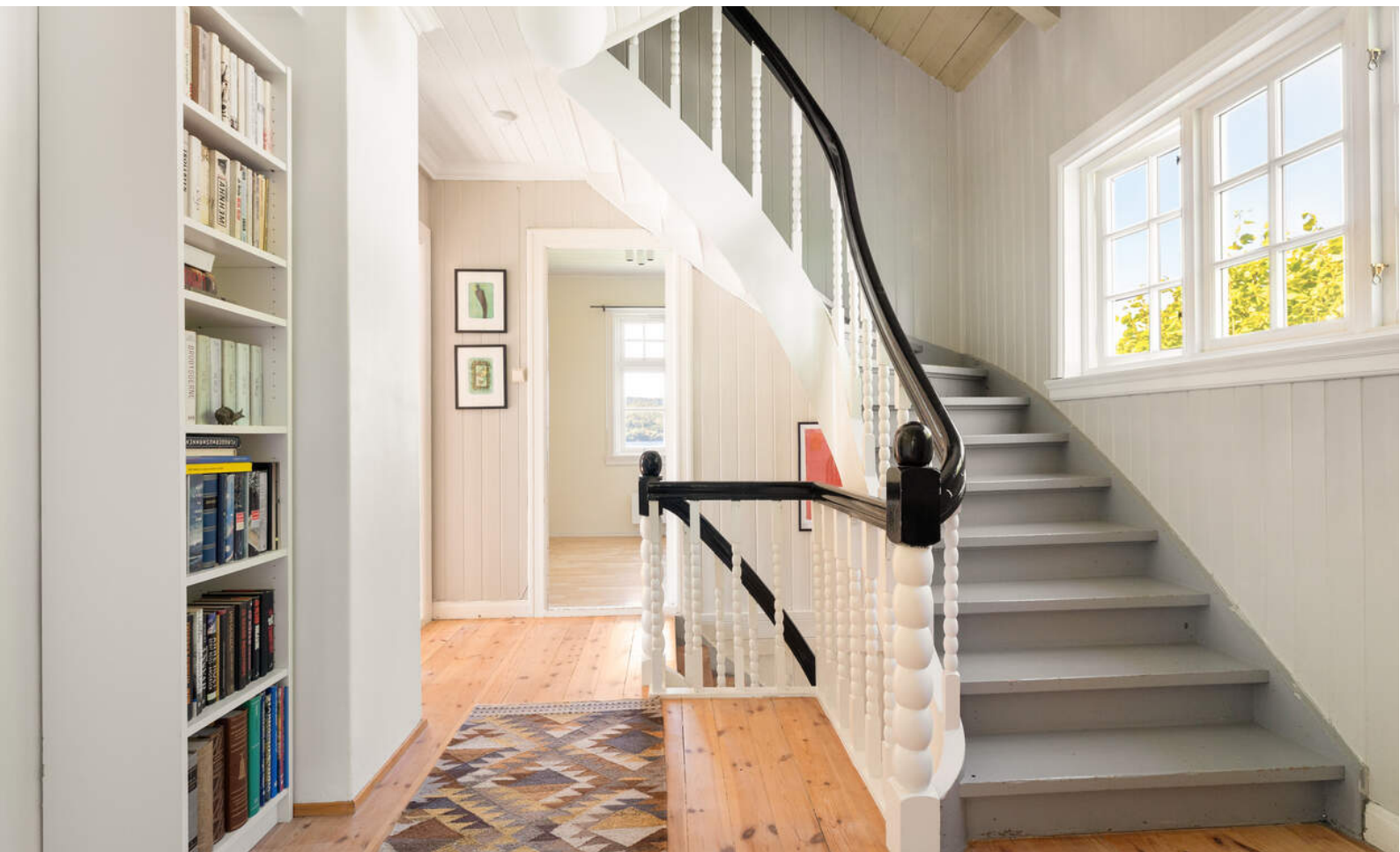






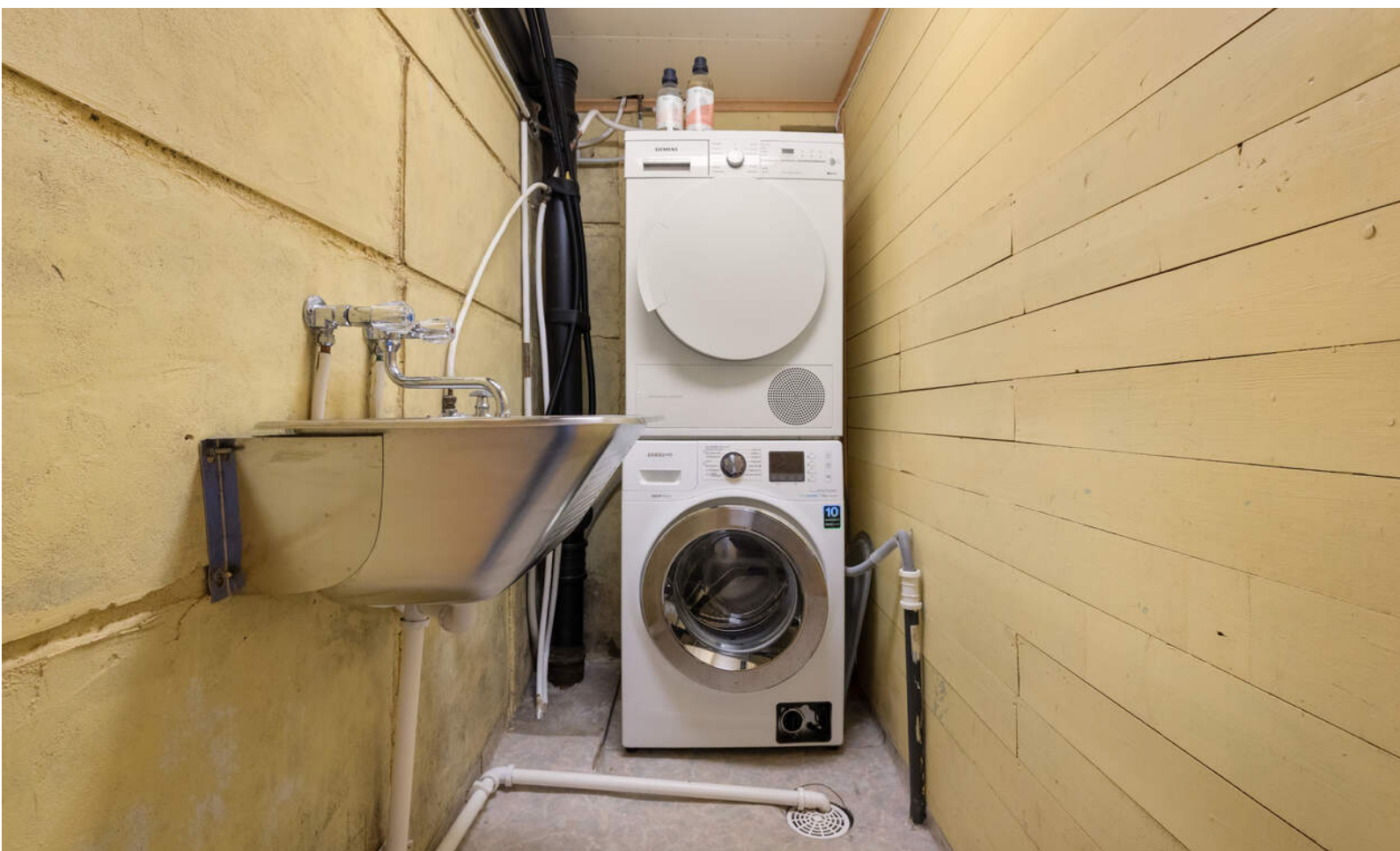


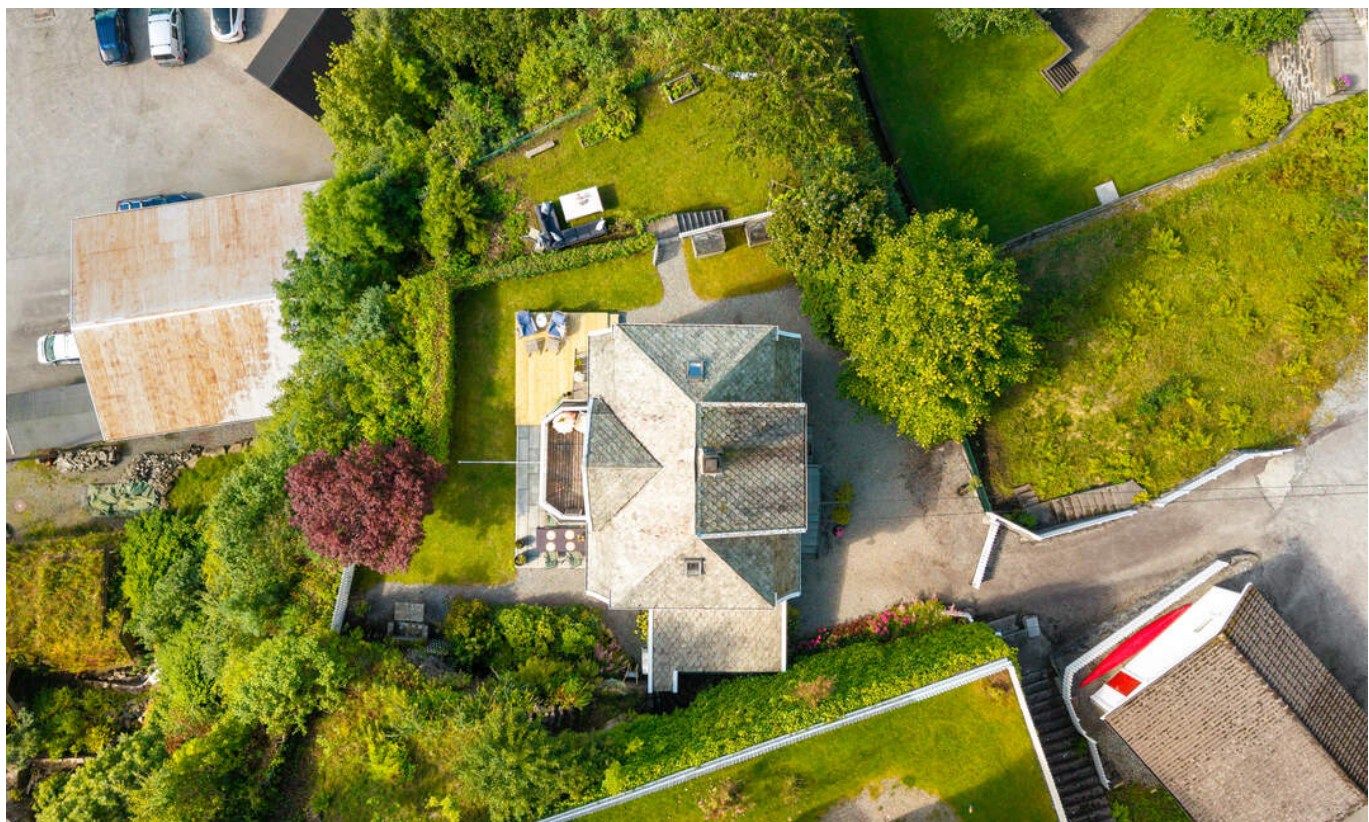












# KJERNEINFORMASJON

STANDARD

Velkommen til Tellevikvegen 18 – en unik enebolig med en nydelig og landlig beliggenhet helt i front mot Salhusfjorden. Eiendommen byr på en storslått sjøutsikt og svært gode solforhold. Selger trekker særlig frem solen som en av eiendommens store kvaliteter – midtsommers kommer solen frem rundt kl. 10:15 og går ikke ned før ca. kl. 22:45. Både utsikten og de gode solforholdene kan nytes fra boligens flere velholdte uteplasser, med blant annet plen, markterrasse og balkong i andre etasje. I forkant av boligen er det gruset plass. Like ved eiendommen går det sti ned mot sjøen, med muligheter for fiske, båthavn og saltvannsbasseng. Samtidig er det kun få minutters kjøring til sentrum av Åsane.

Boligens stue er lys, trivelig og romslig, med gode muligheter for å etablere flere soner. Her er det naturlig plass til både sofagruppe og spisebord, i tillegg til sitteplasser ved kjøkkenøyen. Mange og store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og rammer samtidig inn den flotte utsikten mot fjorden. Spiseplassen har en naturlig plassering hvor sjøutsikten kan nytes gjennom måltidene. Kjøkkenet er romslig og har plass til spisegruppe ved kjøkkenøyen. Innredningen byr på gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap, i tillegg til godt med arbeidsplass på kjøkkenbenken. Kjøkkeninnredningen er fra 2022 og har profilerte fronter, benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet har komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Ventilator montert i platetopp på kjøkken. Badet i hovedetasjen er helfliset og innredet med dusj med skyvedør, toalett og servant med møblement. Det er

varmekabler i gulvet.

I andre etasje ligger boligens fire soverom. Soverommene er på henholdsvis 14,7 m², 14,5 m², 6,9 m² og 6,6 m². De to største soverommene er romslige og gir god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig soveromsmøblement. Fra ett av soverommene er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 7,2 m², hvor både utsikten og de gode solforholdene kommer til sin rett. De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Kjelleretasjen er innredet med kjellerstue, kjøkken, bad og vaskerom. Det foreligger ikke godkjenning for utleie av kjelleretasjen. For nærmere informasjon vises det til punktet «Ferdigattest». Etasjen har både innvendig trappeforbindelse til resten av boligen og egen inngangs-/utgangsdør. Kjellerstuen er romslig og innredet som en ekstra TV-stue – et fint supplement til boligens øvrige oppholdsarealer og et rom som eksempelvis kan passe godt for ungdommene i familien. Her er det også en sovealkove. Kjøkkenet i kjelleren har en enkel innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask. Det er opplegg for komfyr og kjøleskap. Badet i kjelleren ble pusset opp i 2020 og er innredet med dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Det er varmekabler i gulvet. Boligen har i tillegg separat vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Garasje: Eiendommen har en dobbelgarasje som man deler med naboen. Her er plass til 1 bil. Lader til elbil medfølger. For øvrig parkering på egen tomt.

Båtplass: Følgende ordlyd følger dokument som er tinglyst på eiendommen i 1933. "Kjøperen har rett til gangsti til baatlending ved sjøen, dog saaledes at saavel gangsti som baatlending kan forlanges flyttes fra et sted til et andet om hovedbrukets eier finner det tjenlig for sig." I følge opplysninger mottatt fra tidligere eier, har denne eiendommen tidligere hatt båtfeste i land, og på et senere tidspunkt ble båtfeste flyttet fra land til en ny plass innerst i Nordre havn med feste av båt til trekaaien ved bilparkeringsplass. Grunnet brannfare i de vernede bygningene til Salhus Trikotasjefabrikk og museet ble båtfeste flyttet til nåværende plass. Det er Salhus båtlag som tildelte plassen til båten i den ytterste betongbryggen der båten ligger i dag. Nåværende eier har aldri betalt vederlag for båtplassen. Det gjøres oppmerksom på at eier av hovedbruket kan flytte båtplassen til et annet sted dersom eier finner det tjenlig for seg. Dette vil ikke ha innvirkning på kjøpesum og forhold ellers i forbindelse med salget av Tellevikvegen 18.

Oppvarming

Panelovner. Varmepumpe i stue. Varmekabler i begge bad. Varmekabler i gang i kjeller og stue/sovealkove i kjeller ifølge selger.

Info strømforbruk

Ca. kostnad for vintermåned og sommermåned: Sommer ca 1500,- Vinter ca 3000,-

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken, foruten løse småapparater, medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold

Boligen går over tre plan + loft og inneholder:  
1. Etasje: Entre, trapperom, bad, stue/kjøkken og bod.  
2. Etasje: Trapperom og fire soverom.  
Kjeller: Trapperom, vaskerom, bad, kjøkken, kjellerstue og sovealkove.  
Loft med god oppbevaringsplass.

Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-i: 50 kvm  
Total BRA: 50 kvm

1. etasje  
BRA-i: 64 kvm  
BRA-e: 14 kvm  
Total BRA: 78 kvm

2. etasje  
BRA-i: 56 kvm  
Total BRA: 56 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 32 kvm

2. etasje: 7 kvm

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

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.

TILSTANDSGRADER :  
TGO: Ingen avvik.  
TG1: Mindre avvik.  
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.  
TG3: Store eller alvorlige avvik.  
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:  
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Konsekvens/tiltak: Generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering på sikt. Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering beslattes

Boligen har fått følgende TG2:  
- Utvendig - Taktekking - Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.  
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - Noe slitasje på nedløpsrør, beslag og tildekking rundt pipe.  
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - Uisolert loftsrom med tilkomst via åpent trappeløp uten mulighet for avstenging.

- Utvendig - Yttervegger/veggkonstruksjon - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Noe slitasje i overganger registrert og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldste vinduer.

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

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Innvendig - Overflater - gulv - Overflater med varierende slitasjegrad som medfører avgitt tilstandsgrad. Flere rom har normal alders slitasje og vil fungere helt greit med dette.

- Innvendig - Etasjeskille og bærende konstruksjoner - Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - Synlige renne merker fra feie luke som indikerer at det kommer fuktighet inn i piperøret.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

- Innvendig - Innvendige trapper - Noe slitasje i trinn. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Innvendig - Innvendige dører - Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger - Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør - Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter - Noe slitasje i murpuss.

- Tomteforhold - Forstøtningsmur - Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold - Terrengforhold - Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering - Vannledningene og avløpsledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen

(ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Noe slitasje i overganger og svertesopp registrert

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater gulv - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Noe slitasje i overganger og fuger.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk - Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning -Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon - Mer enn halvparten av forventet brukstid på vifte passert.

- Kjøkken - 1. Etasje - Avtrekk - Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater, vegger og himling - Noe svertesopp i fuger mot bunnlist registrert.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

- Kjøkken - Kjeller - Overflater og innredning - Enkel innredning som mangler bruksfunksjoner etter dagens forventning.

- Kjøkken - Kjeller - Avtrekk - Det forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er Ikke tilfredsstillende..

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### Bygningssakskyndig

Morten Soltvedt (befaringsdato: Tirsdag, 21. juli 2026)

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? "Ja. I 2025 ble det hørt liv i etasjeskille mellom kjeller og hovedetasje. Skadedyrsfirma ble koblet på. Jeg fant hull i mur ved karnapp, som trolig er årsaken. Dette er støpt igjen. Skadedyrsfirma registrerte ikke skadedyr i etasjeskilleret.

Siden har det ikke vært tegn til skadedyr. Skrukketroll og sølvkre kan forekomme i kjeller."

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? "Ja. Jeg har sett fuktmerker i sutak på garasje. Taktekker har sett på det, og det bør ordnes på sikt."

#### BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

#### Tomtestørrelse

733 m²

#### Beskrivelse av tomt

Tomten er nydelig opparbeidet med solrike og flotte uteplasser, plan og flott beplantning. Gruset parti ved inngangen som også kan brukes til parkering. Hagen i front består av to plan med plenareal og diverse beplantning, samt terrasse utenfor boligen. Dette er et herlig uteområde for både store og små. Like i nærheten av eiendommen er det en sti som leder ned til sjø, fiske, båthavn og saltvannsbasseng. Dette er en unik eiendom med flotte uteområder og nydelige omgivelser, som vil falle i smak hos de fleste! Man blir rett å slett litt paff når man kommer inn på eiendommen og man får tatt til seg den nydelige tomten og omgivelsene.

#### Parkering

Parkering for en bil i garasje og ellers på egen tomt. Dobbel garasje deles med nabo. Lader til elbil medfølger.

#### ØKONOMI

#### Formuesverdi primær

1.454.301,- for 2024

#### Formuesverdi sekundær

5.817.203,- for 2024

#### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, 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

18.257,- for 2025

#### Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Nordasalhus Vasslag. Bergen kommune overtok vannforsyningen i området mot slutten av 1990-tallet. Kommunen overtok imidlertid ikke vannrørene. Disse er fortsatt stort sett private og dannet grunnlaget for etablering av NordaSalhus Vasslag i 1999. I begynnelsen av 2000-tallet ble det foretatt innbetaling fra de enkelte eiendommene for å dekke fremtidig vedlikehold og utbedringer på fellesledningene. Hver eiendom er selv ansvarlig for stikkledningen fra fellesledning og frem til egen eiendom. Vasslaget har siden utført nødvendig vedlikehold og

reparasjoner på fellesledningene uten at det har vært behov for ytterligere innbetalinger. Det er ingen årlig avgift knyttet til den enkelte eiendom. Det er ikke planlagt noe større vedlikehold eller utbedringer av ledningsnettet.

#### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

#### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

#### Andre utgifter

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

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

#### Diverse

I et dokument tinglyst på eiendommen i 1933 fremgår det at kjøper har rett til gangsti til båtlanding ved sjøen. Det følger samtidig av dokumentet at både gangstien og båtlandingene kan flyttes dersom eier av hovedbruket finner dette hensiktsmessig. Ifølge opplysninger fra tidligere eier har eiendommen tidligere hatt båtfeste i land. Dette ble senere flyttet til en plass innerst i Nordre havn, med båtfeste til trekaien ved bilparkeringsplassen. På grunn av brannfare knyttet til de vernede bygningene ved Salhus Trikotasjefabrikk og museet ble båtfestet senere flyttet til dagens plass. Salhus båtlag tildelte plassen ved den ytterste betongbryggen, hvor båten ligger i dag. Det presiseres at eier av hovedbruket har rett til å flytte båtplassen til et annet sted dersom dette anses hensiktsmessig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bolig. I kommunens dokumenter opplyser de at dette trolig skyldes boligens alder.

Dokumenter mottatt fra Bergen kommune:  
Oversiktskart.  
Søknad om byggetillatelse garasje datert 06.05.1985.  
Tegninger garasje stemplet 07.05.1985.  
Byggetillatelse garasje datert 26.06.1985.  
Ferdigattest garasje datert 15.11.1988.  
Tilsyn i adresse vedr bygningsmessige forandringer som krever søknad (hybel). Dokumentet er datert 13.01.2004.  
Spørsmål vedr evt søknad (hybel) datert 05.03.2004.  
Svar fra kommunen vedr at hybelen er søknadspliktig datert 08.06.2004.

Utleiedelen/hybelen er ikke godkjent som egen bruksenhet. Det finnes ingen bygningstegninger eller andre i Bergen kommune sitt arkiv som forteller noe om hvordan verken huset og kjelleretasjen opprinnelig var bygget. Det kan således ikke dokumenteres hvilke bruksendringer som er gjort med huset, og/eller om det i det hele tatt er foretatt bruksendringer. I følge korrespondanse med kommunen og Bergen brannvesen i 2004 fremkommer det informasjon som tilsier at det er gjort bruksendringer / bygningsmessige forandringer som er søknadspliktige i kjelleren, og det gjelder hybel. En kjøper påtar seg ansvar og risiko ved eventuell utleie og søknad om bruksendringer i fremtiden.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/177/83:  
10.04.1933 - Dokumentnr: 900164 - Bestemmelse om gjerde  
Forbud mot næringsvirksomhet

10.04.1933 - Dokumentnr: 900164 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:7

21.12.1983 - Dokumentnr: 34192 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
Bestemmelse om veg  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1983 - Dokumentnr: 34193 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
Bestemmelse om veg  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1985 - Dokumentnr: 8047 - Erklæring/avtale  
RETT FOR BERGEN KOMMUNE TIL Å BENYTTE  
SNUPLASSEN M.V.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1986 - Dokumentnr: 30901 - Vilkår i kjøpekontrakt  
Bestemmelse om garasje/parkering  
Gjelder bnr. 328.

10.04.1933 - Dokumentnr: 900164 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:177 Bnr:7

29.03.1990 - Dokumentnr: 11006 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1201 Gnr:177 Bnr:328  
Skjøtet på bnr. 328 tinglyst 29/3-90, dbnr. 11007.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1573683 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:177 Bnr:83

18.05.1926 - Dokumentnr: 900178 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:64

10.04.1933 - Dokumentnr: 900163 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:82

10.04.1933 - Dokumentnr: 900164 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:7  
Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser

23.09.1986 - Dokumentnr: 30900 - Vilkår i kjøpekontrakt  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:7  
Bestemmelse om veg

23.09.1986 - Dokumentnr: 30901 - Vilkår i kjøpekontrakt  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:7  
Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vannledning

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner:  
PlanID: 16410000  
Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 177, REGULERINGSPLAN FOR SALHUS, VERN AV ELDRE BEBYGGELSE M.M.  
Reguleringsformål: boliger  
Begrensninger: bevaringsområder

Kommuneplan:  
PlanID: 65270000  
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018  
Arealformål: Bebyggelse og anlegg, grønnstruktur

Hensynssoner i kommuneplanen:  
Kulturmiljø: Historiske senter, 100%  
Landskap: Funksjonell strandsone, 1,4%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:  
Bestemmelsesområde: #8. 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav. Dekningsgrad 100 %.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:  
Eiendom: 177/85  
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
Status: Rammetillatelse, bygning godkjent for rivning/brenning  
Naboeiendommen, Tellevikvegen 14 har byggesak under behandling som går ut på rivning av eksisterende garasje, oppføring av ny med carport, tilbygg, bruksendring, mindre fasadeendring. Det må påregnes noe byggestøy.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.  
Avløp: Eiendommen har direkte utslipp til sjø via en privat ledning. Eier kan få pålegg om å etablere minirensanlegg/septiktank. Hvis det blir lagt offentlige avløpsledninger som fører til rensanlegg i området kan eiendommen få pålegg om å koble seg til disse.  
Tilkomst via offentlig vei.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 29. juli 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 490 000,00 (Prisantydning)

-----  
7 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
187 250,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
188 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
206 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
7 678 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
7 696 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))  
-----

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Dato salgsoppgave  
21.8.2026

**Lovanvendelse**

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne

**Dato salgsoppgave**  
21.8.2026

til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

**Budgivning**

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

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Innbo og løsøre**

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

**Eier**

Mette Karin Fauskanger

**Tilbud på lånefinansiering**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Grunnpakke informasjon kr 6 900,00, Helse annonse i hus & Hjem kr 5 000,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Prospekter trykket til visning kr 2 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00.

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

**Personopplysningsloven**

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

**Hvitvaskingsreglene**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på

**Dato salgsoppgave**  
21.8.2026

Kjerneinformasjon

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.

Dato salgsoppgave  
21.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport



Enebolig



Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS



BERGEN kommune



gnr. 177, bnr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 21.07.2026

Rapportdato: 10.08.2026

Oppdragsnr.: 20489-2586

Eiendomsverdi ref nr: NQ8988

Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingeniør: Morten Soltvedt



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



## 7-Fjellstakst AS

### Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 2 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 3 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 4 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig over tre plan med balkong, terrasse og egen garasje på 19 kvm i fellesbygg med nabo. Uteområde er opparbeidet med gressplener, murer og tilkomstveier.

Bygningen har støpt grunnmur og gulv i kjeller, yttervegger i mur og trekonstruksjon som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak tekket med skifer.

Bygningen er oppført i 1934, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og oppgradert i flere omganger.

### Enebolig - Byggeår: 1934

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket ble innsisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom.. Det er tekket med skifer, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger. Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp med ukjent alder, som er fremstår med noe lokal slitasje Nedløp ført til bakken og til rør i bakken. Beslag rundt pipe med noe slitt tildekking.

Det er mansard tak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Det er mur og heltre konstruksjon fra byggeår som er kledd med liggende trekledning. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type. Glass og karmer er undersøkt og noe slitasje i overganger registrert på eldste vinduer. Beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdører og terrassedør med og uten glassfelt. Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Balkong i trekonstruksjon med utgang fra soverom i 2 etasje. Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue. Det er kontrollert for generell slitasje og andre mulige avvik

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige gulv med ulike overflater, parkett, laminat, furu og

belegg. Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Innvendige gulv fremstår med noe varierende slitasje grad.

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Det foreligger ikke informasjon om utførte radonmålinger

Pusset pipe med pipeforing fra 2002. Vedovn fra 2025 montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon. Gjelder kjellerstue. Det er foretatt fuktmåling i tidligere hulltaking.

Innvendig trapp er testet og kontrollert. Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Innvendige dører er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad i 1 etasje fra 2002 med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og toalett. Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat. Sokkel på dusjdører hindrer imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk. Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser. Sluk og membran er kontrollert Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft. Det er ikke foretatt hulltaking grunnet avgitt informasjon om konstruksjon i tidligere salgsoppgave.

Vaskerom i kjeller med belegg på gulv og betong og malt trepanel på vegg. Eldre sluk, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon

Bad i kjeller fra 2020 med belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett. Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader. Sluk er plassert i dusjhjørne. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Overflate er sjekket for slitasje og utførelse, og terskel ved dør er

Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 5 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Beskrivelse av eiendommen

kontrollert. Sluk og membran fra 2020 er kontrollert Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over. Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft. Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone med forhøyede verdier

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken i 1 etasje med profilerte fronter fra 2022 som fremstår i tråd med alder. Benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Ventilator montert i platetopp på kjøkken.

Kjøkken i kjeller med glatte fronter av ukjent alder. Laminat benkeplate med nedfelt stålvas. Opplegg for komfyr og kjøleskap. Enkel vifte på vegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap i kombinasjon med eldre kobberør. Avløpsrør i plast med ukjent alder. Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på bad Varmepumpe fra 2022 200 liter vv beholder fra 2015 plassert i kjeller. Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern. Anlegget er eldre med oppgradering etter installasjon. Branntekniske forhold er kontrollert.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser. Opprinnelig drenering fra byggeår. Grunnmur og støpt gulv på faste masser fra byggeår. Forstøtningsmur mot nabo og terreng. Eiendommen er plassert i skrånende terreng. Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt  
Kjeller innredet med rom for varig opphold.

Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 6 av 29

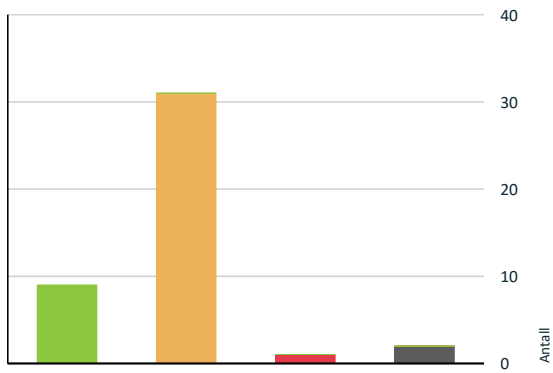
Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Sammendrag av boligens tilstand

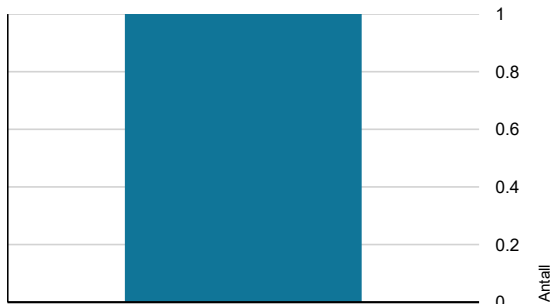
### Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik  
TG1: Mindre eller moderate avvik  
TG2: Avvik som kan kreve tiltak  
TG3: Store eller alvorlige avvik  
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 7 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 8 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1934

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Enebolig fra 1934 med oppgradert standard i flere omganger.

**Vedlikehold**  
Fremstår normalt vedlikeholdt

| Tilbygg / modernisering |               |                                                      |
|-------------------------|---------------|------------------------------------------------------|
| 2020                    | Modernisering | Rehabiliter bad i kjeller og ny innmat i sikringskap |
| 2022                    | Modernisering | Renovering av kjøkken og ny varmepumpe i stue        |
| 2024                    | Modernisering | Noe oppgradering av vinduer                          |
| 2025                    | Modernisering | Ny vedovn i stue                                     |
| 2026                    | Modernisering | Noe oppgradering av fasade                           |

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

**Beskrivelse**  
Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..  
Det er tekket med skifer, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.  
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.  
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

**Vurdering av avvik:**  
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



#### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**  
Renner og nedløp med ukjent alder, som er fremstår med noe lokal slitasje  
Nedløp ført til bakken og til rør i bakken.  
Beslag rundt pipe med noe slitt tildekking.

**Vurdering av avvik:**  
• Noe slitasje på nedløpsrør, beslag og tildekking rundt pipe.

**Konsekvens/tiltak**  
• Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



#### Takkonstruksjon/Loft

Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 9 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

**Beskrivelse**  
Det er mansard tak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft.  
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

**Vurdering av avvik:**  
• Uisolert loftsrom med tilkomst via åpent trappeløp uten mulighet for avstenging.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det anbefales etablert avgrenset kaldtlofts løsning.



#### Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Det er mur og heltre konstruksjon fra byggeår som er kledd med liggende trekledning.  
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**  
• Nærmere kontroll av luftespalte anbefales, vedlikehold og noe lokal oppgradering må påregnes



#### Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**  
Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.  
Glass og karmen er undersøkt og noe slitasje i overganger registrert på eldste vinduer.  
Beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

**Vurdering av avvik:**  
• Noe slitasje i overganger registrert og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på eldste vinduer.

**Konsekvens/tiltak**  
• Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og noe oppgradering må påregnes

Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 10 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### TG 2 Ytterdører

#### Beskrivelse

Ytterdører og terrassedør med og uten glassfelt.  
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Noe slitasje i treverk og overganger på terrassedør og kjellerdør registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes

### TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjon med utgang fra soverom i 2 etasje.  
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Vannnett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 11 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Jevnlig tilsyn anbefales da innredet boligrom under balkong. Tiltak kan ikke utelukkes på sikt
- Fungerer med dette avvik



### TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

#### Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.  
Det er kontrollert for generell slitasje og andre mulige avvik

Årstall: 2026

Kilde: Eier



### INNSENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Innvendige gulv med ulike overflater, parkett, laminat, furu og belegg.  
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.  
Innvendige gulv fremstår med noe varierende slitasje grad.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater med varierende slitasjeegrad som medfører avgitt tilstandsgrad.  
Flere rom har normal alders slitasje og vil fungere helt greit med dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avvik



### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.



### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 12 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

**Konsekvens/tiltak**

- Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting



**Radon**

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke informasjon om utførte radonmålinger

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales utført radonmåling

**Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**

**Beskrivelse**

Pusset pipe med pipeforing fra 2002. Vedovn fra 2025 montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert.

**Vurdering av avvik:**

- Synlige renne merker fra feie luke som indikerer at det kommer fuktighet inn i piperøret.

**Konsekvens/tiltak**

- Nærmere undersøkelse anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.



Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

**Beskrivelse**

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon. Gjelder kjellerstue. Det er foretatt fuktmåling i tidligere hulltaking.

**Vurdering av avvik:**

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

**Konsekvens/tiltak**

- Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes og må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng



**Innvendige trapper**

**Beskrivelse**

Innvendig trapp er testet og kontrollert. Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

**Vurdering av avvik:**

- Noe slitasje i trinn.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**

- Fungerer med disse avvik
- Fungerer med disse avvik
- Fungerer med disse avvik



**Innvendige dører**

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Innvendige dører er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

### Vurdering av avvik:

- Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

### Konsekvens/tiltak

- Dører fungerer med dette avvik



### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater, vegger og himling

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Noe slitasje i overganger og svertesopp registrert

##### Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes
- Lokal oppgradering og vedlikehold må påregnes



### VÅTROM

#### 1 ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Bad i 1 etasje fra 2002 med fliser på gulv og vegg. Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og toalett.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 15 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater gulv

##### Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat. Sokkel på dusjdører hindrer imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk. Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Noe slitasje i overganger og fuger.

##### Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avvik, ved fremtidig oppgradering anbefales etablert fall etter dagens krav.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

##### Beskrivelse

Sluk og membran er kontrollert

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt
- Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt

Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 16 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

##### Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.



### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på vifte passert

##### Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avvik, tiltak kan ikke utelukkes



### 1 ETASJE > BAD

#### TO 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet avgitt informasjon om konstruksjon i tidligere salgsoppgave.

##### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

##### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

### KJELLER > VASKEROM

#### TO 3 Generell

##### Beskrivelse

Vaskerom i kjeller med belegg på gulv og betong og malt trepanel på vegg. Eldre sluk, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering på sikt.
- Det anbefales jevnlig tilsyn frem til oppgradering besluttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### KJELLER > VASKEROM

#### TO 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon

##### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

##### Konsekvens/tiltak

- Jevnlig tilsyn anbefales



### KJELLER > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad i kjeller fra 2020 med belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### KJELLER > BAD

#### TO 2 Overflater, vegger og himling

##### Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Noe svertesopp i fuger mot bunnlist registrert

##### Konsekvens/tiltak

- Lokale tiltak og vedlikehold må påregnes

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### KJELLER > BAD

#### TG 1 Overflater gulv

##### Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne.  
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.  
Overflate er sjekket for slitasje og utførelse, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### KJELLER > BAD

#### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

##### Beskrivelse

Sluk og membran fra 2020 er kontrollert

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### KJELLER > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### KJELLER > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### KJELLER > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone med forhøyede verdier

##### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

##### Konsekvens/tiltak

- Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre og jevnlig tilsyn anbefales.

Tiltak kan ikke utelukkes



### KJØKKEN

#### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter fra 2022 som fremstår i tråd med alder.  
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.  
Komfyr, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator montert i platetopp på kjøkken.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



### KJELLER > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken i kjeller med glatte fronter av ukjent alder.  
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.  
Opplegg for komfyr og kjøleskap.

##### Vurdering av avvik:

- Enkel innredning som mangler bruksfunksjoner etter dagens forventning

##### Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



### KJELLER > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Enkel vifte på vegg.

##### Vurdering av avvik:

- Det forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

Rør i rør med fordelerskap i kombinasjon med eldre kobberør.

##### Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 21 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport

#### TG 2 Innvendige avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør i plast med ukjent alder.

##### Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på bad

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres og da spesielt gjeldene kjeller innredet for varig opphold



#### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Sikringskapp med automatsikringer og overspenningsvern.  
Anlegget er eldre med oppgradering etter installasjon.

##### Vurdering av avvik:

- Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.



#### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

##### Beskrivelse

200 liter vv beholder fra 2015 plassert i kjeller.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 22 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport



### Branntekniske forhold

#### Beskrivelse

Branntekniske forhold er kontrollert.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

#### TG 2 Fuktisikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Opprinnelig drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktisikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig innneklima over tid.

#### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur og støpt gulv på faste masser fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Noe slitasje i murpuss

#### Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold må påregnes

#### TG 2 Forstøtningsmur

#### Beskrivelse

Forstøtningsmur mot nabo og terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold må påregnes, andre tiltak kan ikke utelukes på sikt

#### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak kan ikke utelukes og må ses i sammenheng med drenering

#### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

#### Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

#### Vurdering av avvik:

- Vannledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Høy alder på avløpsledningene gir økt risiko for brudd, lekkasjer, innlekking/utlekking og driftsproblemer, samt redusert funksjonsevne over tid.

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

Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 23 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Tilstandsrapport

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

#### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avvik
- Det anbefales utført radonmåling
- Fungerer med disse avvik
- Fungerer med disse avvik

Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 24 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

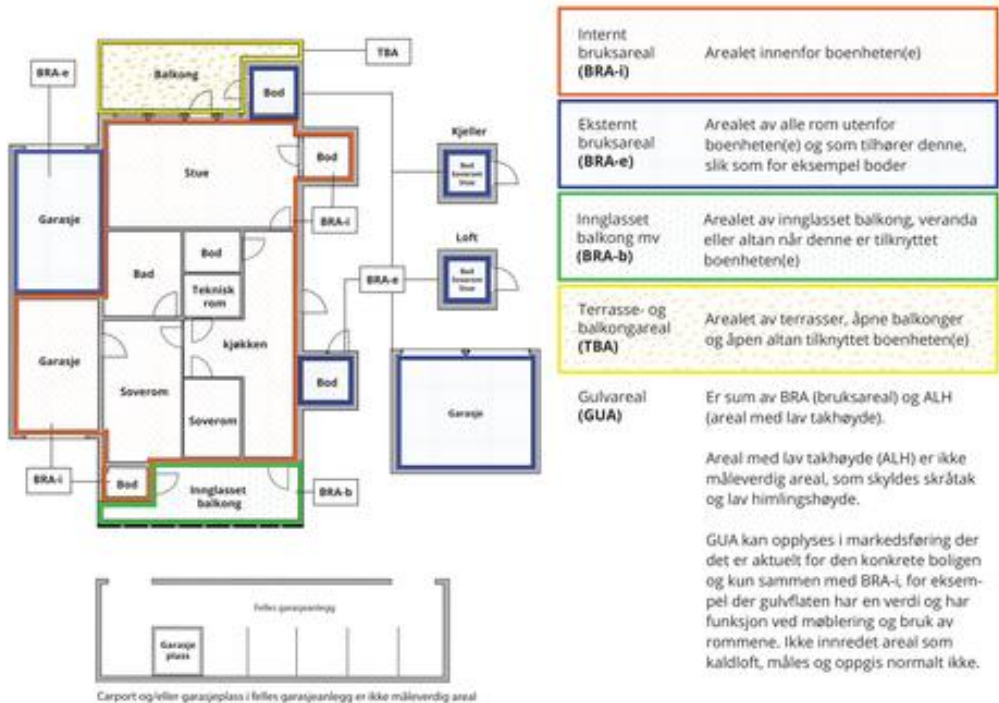
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt 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.

Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 25 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



## Arealer

### Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etasje       | 64                         | 14                          |                            | 78  | 32                              |
| 2 etasje       | 56                         |                             |                            | 56  | 7                               |
| Kjeller        | 50                         |                             |                            | 50  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>170</b>                 | <b>14</b>                   |                            |     | <b>39</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>184</b>                 |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje | Entré/trapperom, bad, stue/kjøkken                     | Bod                         |                            |
| 2 etasje | Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4    |                             |                            |
| Kjeller  | Trapperom, vaskerom, bad, kjøkken, kjellerstue, alkove |                             |                            |

### Kommentar

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

1 etasje:  
Entré/trapperom: 7,4  
Bad: 5,4  
Stue/kjøkken: 50,6  
Utvendig bod: 14,4

2 etasje:  
Trapperom: 10,8  
Soverom 1: 14,5  
Soverom 2: 14,7  
Soverom 3: 6,9  
Soverom 4: 6,6

Kjeller:  
Trapperom: 13,2  
Vaskerom: 2,4  
Bad: 5,5  
Kjøkken: 6,4  
Kjellerstue: 15,7  
Alkove: 4,4

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger ikke mottatt

Kjeller innredet med rom for varig opphold.

Oppdragsnr.: 20489-2586

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 26 av 29

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato      | Til stede              | Rolle         |
|-----------|------------------------|---------------|
| 21.7.2026 | Morten Soltvedt        | Takstingeniør |
|           | Mette Karin Fauskanger | Kunde         |

Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 177  | 83   |      | 0    | 733.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

Adresse

Tellevikvegen 18

Hjemmelshaver

Fauskanger Mette Karin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med storslått utsikt og nærhet til sjø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning til sjø.

Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt boligbygging og noe annen bebyggelse

Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS  
Gnr 177 - Bnr 83  
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 12.07.2026 | Mottatt   | Gjennomgått | 7     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 21.07.2026 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eier             | 21.07.2026 | Avgitt    | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Infoland.no      | 21.07.2026 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.08.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

7-Fjellstakst AS  
Londalslia 1  
5267 ESPELAND

Gjensidige 



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var lekkasje i kobberør som gikk i gulv fra bereder til vaskerom vår 2026. Chr. M Vestrheim AS utbedret skaden.

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

2026

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kobberrør som gikk i gulv fra bereder til vaskerom ble blendet og nytt røropplegg ble montert.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Chr M Vestrheim AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jeg har sett fuktmerker i sutak på garasje. Taktekker har sett på det, og det bør ordnes på sikt.

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



2026 ble det skiftet noe kledning og stenderverk på hus og garasje. 2026 dør og vindu skitet på garasje. 2024 elektrisk garasjeport ble satt inn. 2024. to vinduer i 1 etg. på samme side som inngangsdør ble skiftet

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Solskjerming AS, Byggmester Syvertsen AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

7

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ikke observert fukt eller gjennomslag. Bruker luftavfukter i tilknytning til vaskerom

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

2022

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrisk arbeid ifm. montering av nytt kjøkken,

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rutledal

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

</



21

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Har ikke obdervert sopp. Har skiftet noe gammel kledning pga. råte.

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

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

2022

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jeg har åpnet opp mellom kjøkken og stue, og skiftet kjøkken.

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ikea, Roger Mjelde AS og Rutledal eletriske

24.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

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?

Side 6

Vedlegg

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ifm tetting av hull i grunnmur, ble gammel platting fjernet og en kombinasjon mellom skifer og treplating utarbeidet.

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 46245992

Side 7

86 TELLEVIKVEGEN 18

PROAKTIV.NO 87

## Egenerklæringsskjema

Name

Date \_\_\_\_\_

Mette Karin Fauskanger

2026-07-27

### Identification



Mette Karin Fauskanger



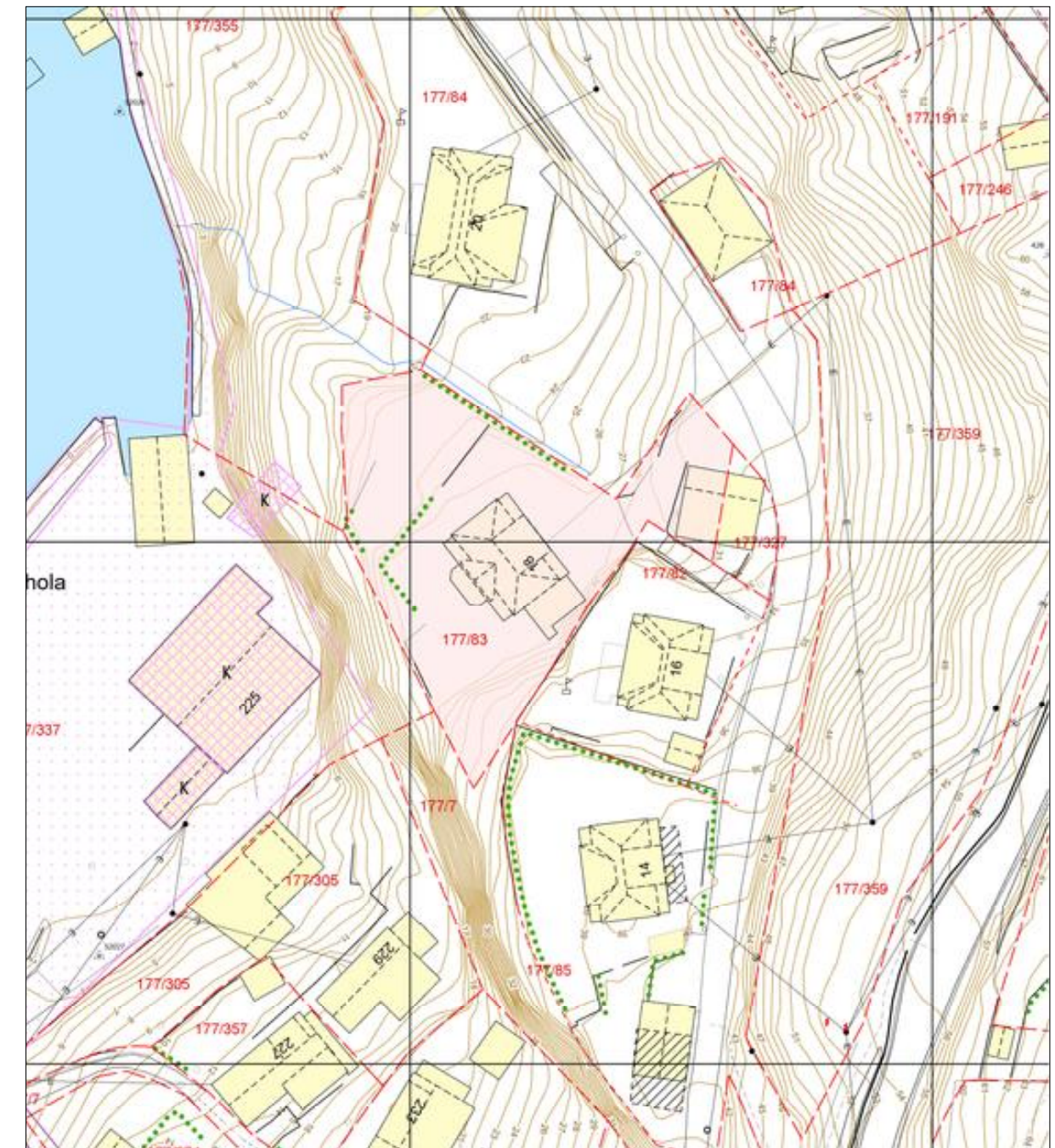
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 24.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 177/83/0/0  
Adresse: Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS



- |                                                                                       |                          |                                                                                       |                          |                                                                                       |                    |                                                                                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  | Eiendomsgrense - sikker  |  | Registrert tiltak anlegg |  | Allé               |  | Mast       |
|  | Eiendomsgrense - usikker |  | Kulturminne              |  | Hekk               |  | Skap       |
|  | Bygning                  |  | Gangveg og sti           |  | EL belysningspunkt |  | Høydekurve |
|  | Registrert tiltak bygg   |  | Traktorveg               |  | EL Nettstasjon     |  | Fastmerker |
|  | Fredet bygg              |  | InnmåltTre               |  | Ledning kum        |                                                                                       |            |

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

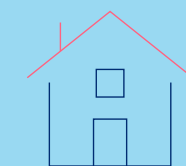
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

## Bud og budgivning

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på <a href="https://proaktiv.no">proaktiv.no</a> eller <a href="https://finn.no">finn.no</a>.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.</li><li>• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li><li>• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li></ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

Tellevikvegen 18, 5107 SALHUS. Gnr. 177, bnr. 83, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260057  
Megler: Marius Hagen, mobil: 99540596, e-post: mh@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: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

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

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

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

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



**Marius Hagen**

Eiendomsmegler / Partner /  
Daglig leder  
995 40 596  
mh@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Arna & Åsane**

Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no