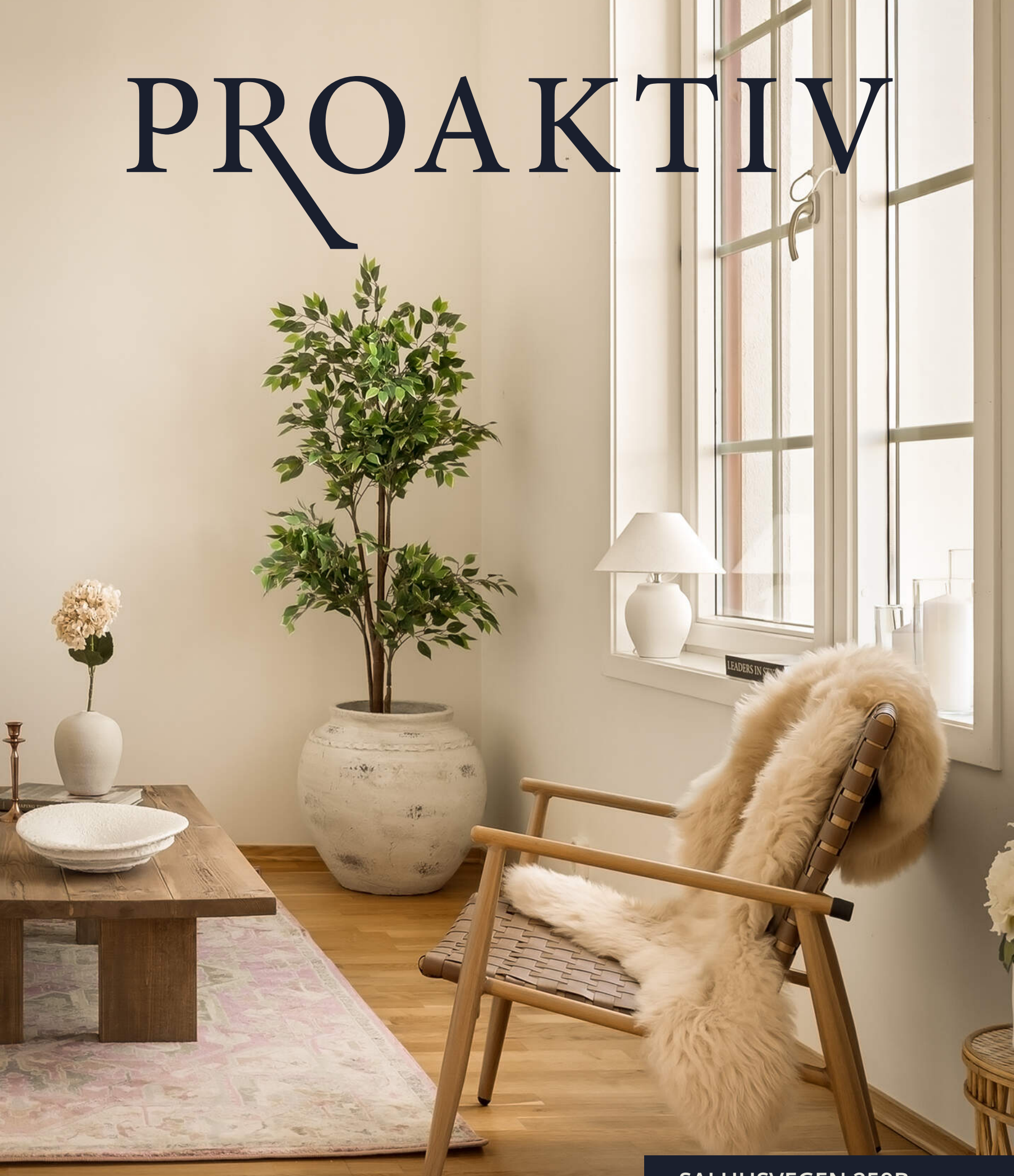


# PROAKTIV



SALHUSVEGEN 259B



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

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

#### • Heimdal

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

#### • Moholt

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

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

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

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

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

#### • Sandviken

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

#### • Arna & Åsane

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

#### • Voss

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

### ROGALAND

#### • Haugesund

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

#### • Stavanger

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

#### • Sandnes

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

#### • Sola

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

#### • Jæren

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

### AGDER

#### • Kristiansand

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

### OSLO

#### • Briskeby

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

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

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

#### • Lillestrøm

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

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

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

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

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



# SALHUS

Lys & romslig toppleilighet i maritime omgivelser | Heis | Solrik  
balkong med sjøutsikt | Fast garasjeplass

# NØKKE- INFORMASJON



**Adresse:** Salhusvegen 259B, 5107 SALHUS

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 177, bnr. 10, snr. 4 i  
Veveriet Salhus Sameie

**Prisantydning:** 3.250.000,-

**Omkostninger:** 96.940,-

**Andel fellesgjeld:** 68.064,-

**Totalpris:** 3.415.004,-

**Kommunale avgifter:** 19.177,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1894 / 2008

**Rom/soverom:** 2/1  
(Opprinnelig 2 soverom)

**BRA:** 86 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 81 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 4

**Garasje/Parkering:** Det medfølger en fast garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er ikke elbil-lader montert. Man kan selv få installert dette, med samtykke fra styret.

**Tomt:** 3836.2 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.299,-

**Felleskostnader inkl.:** Driftskostnader, vedlikehold av fellesarealer, renter og avdrag på fellesgjeld, lys og oppvarming av fellesarealer, felles bygningsforsikring og forretningsførsel.

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn C.

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
32	39	64	71
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Husordensregler
76	77	82	
Felleskostnader	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

Salhusvegen 259 har en idyllisk og attraktiv beliggenhet med sjøen som nærmeste nabo. Leiligheten ligger i et særpreget bygg med industriell karakter, omgitt av historiske rammer som gir området en helt unik atmosfære.

Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser uten gjennomgangstrafikk, med sjøen like utenfor døren og flotte tur- og fjellmuligheter rett i bakkant. Området byr på et hyggelig og levende lokalmiljø med kort gangavstand til både skole, barnehage, lekeplasser og idrettsanlegg.

I nærområdet finner du blant annet Norsk Trikotasjemuseum, bakeri og det populære utebassenget fra 1960-tallet. Det er også et rikt og variert aktivitetstilbud for både barn og voksne, med blant annet fotball, turn, yoga, herretrim og musikkorps – noe som bidrar til et inkluderende og aktivt nærmiljø.

Flere fine badeplasser ligger i nærheten, blant annet ved Salhus kirke og Storåkerвика – perfekt for varme sommerdager. For den



## OFFENTLIG TRANSPORT

Salhus kai Linje 3E, 35	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 19.5 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	23 min 18.3 km
Bergen Flesland	37 min

## DAGLIGVARE

Kiwi Toppe PostNord	5 min 3.1 km
Rema 1000 Marikollen PostNord	6 min 3.4 km

## VARER/TJENESTER

Horisont	10 min
Apotek1 Toppe	5 min

## SPORT

Salhus skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.6 km
Salhus idrettsplass Fotball, friidrett	14 min 1 km
EVO Toppe	6 min
Max Fitness Salhusvegen	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



turglade er det rikelig med turmuligheter rett utenfor døren, med stier til blant annet Store Jørgenstemma, Lille Jørgenstemma, Tellevikfjellet, Salhustoppen og Vetten. Her kan man enkelt kombinere sjøliv og fjellturer i hverdagen. Dagligvarehandel finner du på Kiwi Toppe og Rema 1000 Marikollen innen ca. 5-6 minutters kjøretur, mens Åsane Storsenter og Horisont med et bredt servicetilbud ligger ca. 10 minutter unna. Busstopp og Salhus kai er like i nærheten, med gode forbindelser videre mot Bergen sentrum.

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

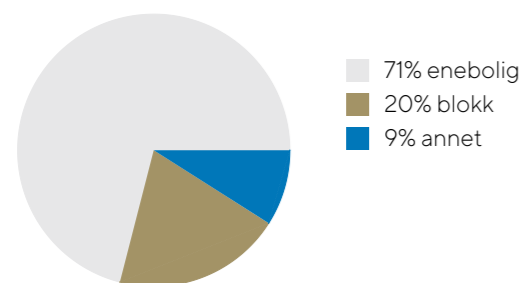
Dette er et område som kombinerer det beste av natur, historie og praktiske fasiliteter – perfekt for både familier og andre som ønsker en rolig, men innholdsrik hverdag.

#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse 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



#### Standard

Dette er en lys og tiltalende leilighet med god standard, romslige oppholdsrom og en svært god takhøyde på 3m som gir en luftig og behagelig romfølelse. Leiligheten ligger i fjerde etasje med adkomst via heis eller trapp. Leiligheten har en god planløsning og fremstår som både moderne og innbydende. Det medfølger en fast garasje plass i felles garasjeanlegg.

Leiligheten har adkomst via entré med plass til oppbevaring i skyvedørgarderobe. Videre inn i boligen kommer man til en romslig stue på ca. 32,6 m<sup>2</sup> med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Takhøyden på ca. 3 meter gir en ekstra romslig følelse og skaper et flott oppholdsrom. Stuen har gode møbleringsmuligheter til sittegruppe og spisebord. Leiligheten har gjennomgående pene overflater med parkett på gulv og lyse vegger. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 5,8 m<sup>2</sup> med utrolig utsikt mot sjøen. Ifølge selger kan man nyte lange sommerkvelder med sol helt til ca. kl. 22:30 rundt midtsommer. Sameiet har felles takterrasse som gir flere, gode oppholdsarealer.

Kjøkkenet har romslig størrelse på ca. 15,2 m<sup>2</sup> og har en funksjonell utforming. Kjøkkeninnredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate, og det godt med skap- og benkeplass, samt plass til en spisegruppe. Det er frittstående hvitevarer bestående av komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin som følger med i handelen.

Badet er pent flislagt og er på ca. 5,3 m<sup>2</sup>, med varmekabler i gulv, dusjløsning, toalett og baderomsinnredning. I tillegg har boligen et praktisk separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Soverommet er romslig på ca. 12,5 m<sup>2</sup> med store vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Her er det god plass til å innrede slik man ønsker, og det følger med en praktisk skyvedørgarderobe.

Det medfølger både innvendig bod og eksternt bod i første etasje med gode oppbevaringsmuligheter.























# KJERNEINFORMASJON

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

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

Byggemåte:

Tak: Bygget har flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med folie el.l membrantekking,

Fasade: Bygget har yttervegger av mur og trekonstruksjoner. Utvendige fasader er pusset og malt.

Vinduer: Vinduer med 2-lags glass i malte tre/alu vinduer fra 2007.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er ingen TG3 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig - Vinduer - TG2 er satt på bakgrunn av brystningshøyde på ca. 0,72 m uten utvendig sikring, noe som vurderes som et sikkerhetsmessig avvik.

- Våtrom - Bad - Overflater gulv - TG2 er satt på bakgrunn av registrert lokalt bom i flis.

- Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt - TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet.

- Våtrom - Vaskerom - Overflater gulv - TG2 er satt på bakgrunn av belegg i bassengløsning med begrenset kontroll, som gir økt usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand.

- Våtrom - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt - TG2 er satt på bakgrunn av alder på gulvbelegg fra 2008 og at vurderingen av sluk og tettesjikt er begrenset til synlige forhold.

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

### Bygningssakkyndig

Daniel Andresen Henne (befaringsdato: Mandag, 13. april 2026)

## INNHold

Leiligheten ligger i fjerde etasje og inneholder:

4. Etasje: Entre, gang, bad, soverom, stue, kjøkken, bod og vaskerom.

Ekstra bod i første etasje. Det medfølger en fast garasje plass i felles garasjeanlegg.

### Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

4. etasje

BRA-i: 81 kvm

Total BRA: 81 kvm

Terrasse- og balkongareal:

4. etasje: 6 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.

### Tomtestørrelse

3 836 m<sup>2</sup>

### Parkering

Det medfølger en fast garasje plass i felles garasjeanlegg. Det er ikke elbil-lader montert. Man kan selv så installert dette, med samtykke fra styret.

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

### Info energiklasse

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

### Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken og vaskerom medfølger, foruten løse småapparater.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

BOB

### Om sameiet

Sameiet består av 36 boligseksjoner, og 4 næringsseksjoner.

### Felleskostnader pr. mnd

3.299,-

### Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader, vedlikehold av fellesarealer, renter og avdrag på fellesgjeld, lys og oppvarming av fellesarealer, felles bygningsforsikring og forretningsførsel.

### Andel fellesgjeld

68.064,- per tirsdag, 7. april 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16363387032

Lånebeskrivelse: DNB

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,50%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 68 469,66

Total saldo lån: 3 041 945,01

Innfrielsesdato: 30.12.2035

### Andel fellesformue

18.924,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 1.674.552,-

Driftsutgifter til sammen kr. 1.445.802,-.

Årsresultatet gir da et overskudd på kr.

Disponible midler kr. 231.506,-.

### Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

### Dyrehold

Det er tillatt å holde kjæledyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Man må følge bestemmelser som nevnt i husordensreglene.

### Forsikring

Forsikrings selskap If Skadeforsikring NUF

Polisenummer SP0003232806

## Kjerneinformasjon

### Sikringsordning

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

### Formuesverdi primær

1.002.357,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.009.426,- for 2024

### Info kommunale avgifter

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

### Kommunale avgifter

19.177,- for 2025

### 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 selv ikke bebodd eiendommen, og det er ikke sikkert om eieren har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas i så fall av kjøper.

### Diverse

Selger har fullmakt og har selv ikke bebodd eiendommen. Fullmaktshaver sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen

med bygnings sakkyndig eller annen fagkyndig.

Boligen har blitt utvasket i forkant av annonsering, og vil ikke bli ytterligere utvasket etter budaksept og overtas i samme stand som på visning.

Salhus Båtlag er like nedenfor sameiet. Båtlaget opplyser pr. 15 april at det ikke er venteliste akkurat nå. Havnesjefen i Salhus Båtlag skriver at det i vedtektene til båtlaget står at alle som bor i Salhus skal prioriteres. Pris varierer ut i fra størrelse på båt og om man leier bryggeplass eller om man leier bøye. Bøye pris ca. 7.500,- pr. år og brygge: ca. fra kr. 13.200 til kr. 18.500,- basert på bredde. Ta kontakt med Salhus båtlag ved spørsmål eller interesse for båt plass.

### Kommentar fellesgjeld

Styreleder skriver i e-post 10.04.2026 at det ikke er noen planer om prosjekter som vil påvirke felleskostnadene.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.10.2013 som omhandler bruksendring industri.

Det tidligere veveriet i Salhus ble ombygget til leiligheter og industrilokaler. Leiligheten er estimert å være oppført i perioden 2006-2008. Eiendommen i sin helhet har byggeår ca. 1894.

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

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 3. oktober 2013

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/177/10/4:  
08.08.1900 - Dokumentnr: 900046 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:1  
Bestemmelse om adkomstrett  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:10  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1910 - Dokumentnr: 909418 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:1  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:10  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1910 - Dokumentnr: 909418 - Erklæring/avtale  
Forbud mot visse former for næringsvirksomhet

Overført fra: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:10  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1912 - Dokumentnr: 900368 - Erklæring/avtale  
Ekspropriasjon med fravikelseskjennelse av vannrett, grunn, jord og stein til et vannverksanlegg  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:10  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1937 - Dokumentnr: 500676 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra gnr. 177, bnr. 106  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:10  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1946 - Dokumentnr: 501792 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra gnr. 177, bnr. 106  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:10  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1963 - Dokumentnr: 505261 - Erklæring/avtale  
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. oljeledning  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:177 Bnr:10  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2008 - Dokumentnr: 988124 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 4  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 82/3641

01.01.2020 - Dokumentnr: 1405392 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:177 Bnr:10 Snr:4

#### Regulerings- og arealplaner

Regulerings- og arealplaner  
Eiendommen er primært regulert til bolig/forretning/kontor.  
Reguleringsplan:  
Planid: 16410000  
Plannavn: ÅSANE. DEL AV GNR 177, REGULERINGSPLAN FOR SALHUS, VERN AV ELDRE BEBYGGELSE M.M  
Ikrafttrådt: 12.12.2005  
Dekningsgrad: 100%

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

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen):  
PlanID: 16410000  
Reguleringsformål: 660 - Bevaringsområder  
Dekningsgrad: 100 %

## Kjerneinformasjon

Hensynssoner:  
PlanID: 65270000  
Beskrivelse: Historiske senter Salhus  
Dekningsgrad: 100%

### Vei/Vann/Avløp

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

### Radonmåling

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

### Adgang til utleie

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Fredag, 10. april 2026

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

3 250 000,00 (Prisantydning)  
68 064,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 318 064,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
82 950,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
84 040,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
96 940,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
3 402 104,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
3 415 004,00 (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 meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

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

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

**Budgivning**

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

kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på 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 rettskjøpssikring 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 leverandørgarant

**Eier**

Bjørn Thunestvedt

**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

**Dato salgsoppgave**  
17.4.2026

## Kjerneinformasjon

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 fastpris provisjon kr. 49 900 inkl. mva. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk kontroll og e-signeringer kr 1 250,00, Grunnpakke informasjon kr 4 900,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 000,00, Visninger og overtakelse kr 2 500,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: BOB Opplysninger kr 4 500,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter pr stk kr 265,00, BOB Eierskiftegebyr kr 6 725,00, Tilstandsrapport fra kr 6 500,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagsselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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

tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. 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**  
17.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport

Salhusvegen 259B , 5107 SALHUS

BERGEN kommune

# gnr. 177, bnr. 10, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 12299-3290

Eiendomsverdi ref nr: XT1769

Foretak: Henne Takst AS



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.  
**SALHUSVEGEN 259B**

## Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:

- Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
- Verdi- og lånetakster
- Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

**\*\*\*NB:** Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.



Rapportansvarlig

Daniel Henne  
Uavhengig Takstingeniør  
hennetakst@gmail.com  
909 48 327



## 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 fuktspøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

### BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Boligbygg over 5.etasjer med adkomst via felles trappeoppgang og personheis.

Grunn og fundamenter:  
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:  
Bygget har yttervegger av mur og trekonstruksjoner.  
Utvendige fasader er pusset og malt.

Takkonstruksjon:  
Bygget har flat takkonstruksjon som er utvendig teknet med folie el.l membranetekking,

Oppvarming:  
Elektrisk oppvarming i leiligheten.

### FORUTSETNINGER

Datter av har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.  
Nøkkel befaring hvor kun takstmannen var tilstedet på befaringdagen.

Bygget er opprinnelig en fabrikk fra 1894 som i tidsrommet 2007/08 ble ombygd til leiligheter.

Referansenivå: Bygget er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.

Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillende dagens krav.

Egenskaper:  
En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet og varmeisolering.

Konklusjon / vurdering:  
Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard.  
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført

fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:  
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i eierseksjonssameie eller borettslag/aksje- og andelslag, omfatter undersøkelsene kun forhold innvendig i den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, konstruksjoner utenfor bruksenheten og øvrige deler av bygget er ikke undersøkt, og eventuelle forhold ved disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.  
Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner (som sjakter, vegger, gulv og himlinger) utover det som fremgår særskilt av rapporten. Eventuelle åpninger eller hulltaking er kun utført der dette er beskrevet. Dersom hulltaking ikke er gjennomført, er dette begrunnet i rapporten, og takstmannen har i slike tilfeller foretatt fuktsøk i tilgjengelige tilstøttende rom/soner så langt dette har vært praktisk og forsvarlig.

Avvik, symptomer på fukt eller andre forhold som er avdekket gjennom befaring, målinger eller eventuelle åpninger, vil være beskrevet under de relevante bygningsdelene i rapporten. Rapporten er for øvrig basert på en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse i samsvar med NS 3600 og gjeldende forskrift til avhendingslova.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1894

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater.  
Gulvene er belagt med: parkett, belegg og flis  
Innvendige vegger er bekledd med: malte overflater og flis  
Himlinger består av: malte overflater

Innvendige dører:  
Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Areal: 5,3 m<sup>2</sup>  
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling  
Utstyr: Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

## Beskrivelse av eiendommen

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.  
-Alder 2008  
-Dokumentasjon foreligger ikke

Areal: 2 m<sup>2</sup>  
Vaskerom med flis på gulvet, malt platekledning på vegger og malt platekledning i himling.  
Utstyr: Opplegg for vaskemaskin.

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.  
-Alder: 2008  
-Dokumentasjon foreligger ikke.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Areal: 15,2 m<sup>2</sup>

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Frittstående hvitevarer:

-Komfyr  
-Kjøleskap  
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

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

VVS:  
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på vaskerommet.  
Stoppekran i fordelerskap  
Synlig avløp i plast

Ventilasjon:  
Balansert ventilasjon via kjøkkenventilator

VVB:  
Oso varmtvannsbereder på 200L fra 2008 er montert på vaskerommet.

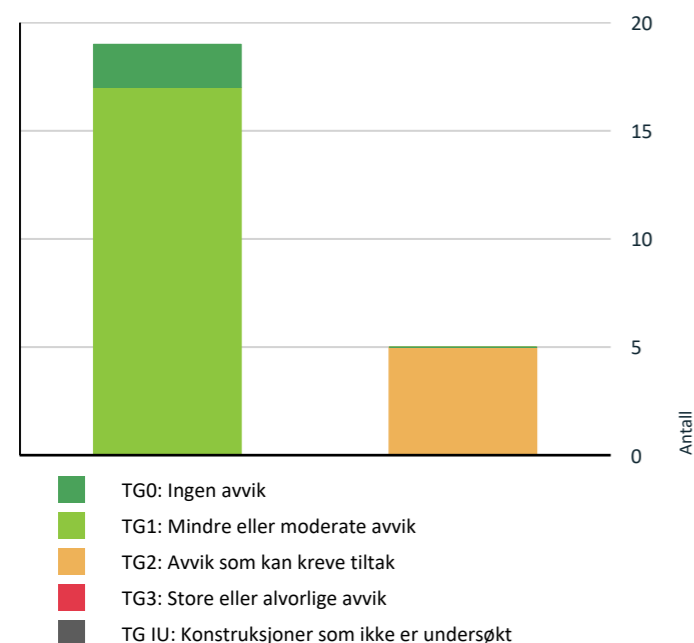
#### Arealer [Gå til side](#)

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

#### Lovlighet [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

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

- Utvendig > Vinduer - 1** [Gå til side](#)
- Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 4.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 4.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 4.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

1894

#### Kommentar

Iht Eiendomsverdi.no ombygd i 2008 fra fabrikk til leiligheter

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer - 1

##### Beskrivelse

Det er montert skyvevindu med 2-lags glass i malt tre/alu karm fra 2007. Brystningshøyde er målt til ca. 0,72 m. Utvendig er det ikke etablert sikring/avskjerming. Løsningen fremstår som en kombinasjon av vindu og skyvedør.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvevindu med lav brystningshøyde uten utvendig sikring representerer et sikkerhetsmessig forhold, da høyden er lavere enn det som normalt anses som tilstrekkelig for å hindre fall. Manglende sikring på utsiden innebærer økt risiko, særlig ved åpning av vindu. Selve dørelementet fremstår fra ombygningsperioden og vurderes ut fra synlige forhold på befaringsdagen. Det er ikke registrert forhold som tilsier funksjonssvikt i selve skyvedøren, men løsningen med lav brystningshøyde uten sikring vurderes som et avvik knyttet til personsikkerhet.

TG2 er satt på bakgrunn av brystningshøyde på ca. 0,72 m uten utvendig sikring, noe som vurderes som et sikkerhetsmessig avvik.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales om mulig å etablere tilfredsstillende sikring på utsiden, for eksempel rekkverk eller annen avskjerming, slik at personsikkerheten ivaretas.

#### TG 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i malte tre/alu vinduer fra 2007

#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Glatt entredør i utførelsen B-30 og Db-35

Balkongdør med 2-lags glass i malt tre/alu karm fra 2007.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

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

##### Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en balkong på 5,8 m<sup>2</sup>

Rekkverkshøyde 1,02m

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Gulvene er belagt med: parkett, belegg og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malte overflater og flis

Himlinger består av: malte overflater

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

## VÅTROM

### 4.ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Areal: 5,3 m<sup>2</sup>

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling

Utstyr: Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2008

-Dokumentasjon foreligger ikke

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### 4.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flis på vegger

Malt overflate i himling

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### 4.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjonen.

**SALHUSVEGEN 259B**

Oppdragsnr.: 12299-3290

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 9 av 24

## Tilstandsrapport

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom i fliser indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Forholdet er lokalt, men kan utvikle seg over tid og føre til ytterligere løsning av fliser ved belastning.

Det ble ikke registrert forhold som tilsier omfattende svikt i overflatene på befaringdagen.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert lokalt bom i flis.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utbedring av berørte fliser og kontroll av underlaget der dette er praktisk mulig.

### 4.ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

2-stk plastluker med vannlås og klemring.

Synlig rester av membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.

Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt membrantype, utførelse eller tilkobling til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandard.

Fraværet av dokumentasjon begrenser muligheten for å vurdere våtrommets fuksikkerhet og langtidsholdbarhet.

TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførelse av tettesjikt og sluktilkobling. Ved fremtidige arbeider eller ved mistanke om avvik bør sluk og tilhørende tettesjikt vurderes nærmere av kvalifisert fagperson.



### 4.ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt speil.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 12299-3290

Befaringsdato: 13.04.2026

# Tilstandsrapport

## 4.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## 4.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ble utført på vaskerommet, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent under målbare verdier
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



## 4.ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Areal: 2 m<sup>2</sup>

Vaskerom med flis på gulvet, malt platekledning på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin.

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder: 2008  
-Dokumentasjon foreligger ikke.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## 4.ETASJE > VASKEROM SALHUSVEGEN 259B

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malte overflater på vegger og i himling

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## 4.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Badet har gulv med beleggt utført som bassengløsning. Kontroll av løsningen var begrenset.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg i bassengløsning er en løsning hvor tettesjiktet i hovedsak er skjult, og vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige flater. Når kontrollen er begrenset, reduseres muligheten for å verifisere utførelse og tilstand i bakenforliggende sjikt. Selv om det ikke ble registrert synlige tegn til svikt på befaringsdagen, gir løsningstype og begrenset kontroll et økt usikkerhetsmoment knyttet til funksjon over tid.

TG2 er satt på bakgrunn av belegg i bassengløsning med begrenset kontroll, som gir økt usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales oppfølging ved bruk og observasjon av eventuelle symptomer. Ved fremtidig oppgradering bør løsningen vurderes nærmere.

## 4.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med vannlås og klemring.

Gulvbelegg er ført under klemring

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg ført under klemring i plastsluk er en vanlig løsning fra perioden og vurderes som relevant utførelse når den er korrekt etablert. Samtidig er løsningen fra 2008 og har dermed oppnådd en alder hvor slitasje og redusert funksjon må påregnes over tid.

Vurderingen er basert på synlige forhold ved sluket. Tettesjiktets utførelse og tilstand i bakenforliggende konstruksjon lar seg ikke kontrollere uten inngrep, og skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

TG2 er satt på bakgrunn av alder på gulvbelegg fra 2008 og at vurderingen av sluk og tettesjikt er begrenset til synlige forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales oppfølging av slukområdet ved bruk. Ved fremtidig oppgradering bør sluk og tettesjikt vurderes og eventuelt fornyes.

## Tilstandsrapport



### 4.ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### 4.ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### 4.ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking ble utført på vaskerommet, uten funn av unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent under målbare verdier
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Årstall: 2008



## Tilstandsrapport

### KJØKKEN

#### 4.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Areal: 15,2 m<sup>2</sup>

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Frittstående hvitevarer:

- Komfyr
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### 4.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på vaskerommet. Stoppekran i fordelerskap

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.

Det meste av rørrettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## Tilstandsrapport



### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlig avløp i plast

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst. Det meste av rørrettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon via kjøkkenventilator

Årstall: 2008



### Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Oso varmtvannsbereider på 200L fra 2008 er montert på vaskerommet.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Tilstandsrapport



### 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

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter.

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

#### Spørsmål til eier

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

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang. Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.



# 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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealat 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheter(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheter(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheter(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheter(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealat kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealat 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 bygningssakkyndige 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.

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		5		5	
4.etasje	81			81	6
<b>SUM</b>	<b>81</b>	<b>5</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>86</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	
4.etasje	Entré, gang, bad, soverom, stue, kjøkken, vaskerom, bod, bod		

### Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Takhøyde i stuen er 3,01m

Entre 4 m<sup>2</sup>  
Gang 3,3 m<sup>2</sup>  
Bad 5,3 m<sup>2</sup>  
Soverom 12,5 m<sup>2</sup>  
Stue 32,6 m<sup>2</sup>  
Kjøkken 15,2 m<sup>2</sup>  
Vaskerom 2 m<sup>2</sup>  
Bod 2,5 m<sup>2</sup>

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:

- Ekstern bod i byggets 1.etasje på ca 5 m<sup>2</sup>

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Forutsetning om arealmåling og arealavvik: Arealene i denne rapporten er oppmålt med håndholdt laser, i tråd med prinsippene i NS 3600 og gjeldende målerregler. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitte arealene som følge av boligens utforming, herunder skråvegger, innkassinger, sjakter, konstruktive oppbygninger og andre bygningsmessige forhold som påvirker målbare flater. Boligen var fullt innredet og møblert på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset tilgang til enkelte vegglinjer, hjørner og gulvflater. Oppgitte arealer må derfor anses som basert på beste tilgjengelige målegrunnlag, men ikke som en garanti for eksakt areal i alle rom. I lys av NS 3600 og gjeldende rettspraksis om arealavvik ved omsetning av bolig, presiseres det at mindre avvik mellom oppgitte og faktisk målbare arealer normalt må aksepteres og ikke uten videre vil utgjøre en mangel etter avhendingsloven. Rapportens arealangivelser er å anse som veiledende. Dersom det er behov for mer presis og detaljert arealdokumentasjon, anbefales det å få gjennomført 3D-skanning av boligen ved bruk av egnet, profesjonelt oppmålingsutstyr.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
13.4.2026	Daniel Henne	Takstingeniør

### Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
4601 BERGEN	177	10		4	3836 m <sup>2</sup>	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet
<b>Adresse</b>							
Salhusvegen 259B, 5107 SALHUS							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Bjørn Thunestvedt							

### Forsikring

<b>Selskap</b>	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra eier er gjennomgått av takstmann iht. NS 3600. Opplysninger er vurdert der de har relevans, men ikke kontrollert utover befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Eier		Datter til eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Forutsetninger

\*\*\*

### Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomsfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette.

Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.

Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.

Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova.

Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.

Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

## Forutsetninger

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette

## Forutsetninger

vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i eierseksjonssameie eller borettslag/aksje- og andelslag, omfatter undersøkelsene kun forhold innvendig i den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, konstruksjoner utenfor bruksenheten og øvrige deler av bygget er ikke undersøkt, og eventuelle forhold ved disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner (som sjakter, vegger, gulv og himlinger) utover det som fremgår særskilt av rapporten. Eventuelle åpninger eller hulltaking er kun utført der dette er beskrevet. Dersom hulltaking ikke er gjennomført, er dette begrunnet i rapporten, og takstmannen har i slike tilfeller foretatt fuktsøk i tilgjengelige tilstøtende rom/soner så langt dette har vært praktisk og forsvarlig.

Avvik, symptomer på fukt eller andre forhold som er avdekket gjennom befaring, målinger eller eventuelle åpninger, vil være beskrevet under de relevante bygningsdelene i rapporten. Rapporten er for øvrig basert på en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse i samsvar med NS 3600 og gjeldende forskrift til avhendingslova.

Signafides  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Salhusvegen 259B, 5107 SALHUS

09 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Salhusvegen 259B	Salhusvegen 259B	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Jeg har ikke bodd i boligen selv. Det er min far som har bodd der.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Hosten 2008

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Eier har bodd der selv hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger



### Selger

Thunestvedt, Åge Henrik

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 1

Side 2



**Elektrisitet**

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

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

10.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall  
 2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Skiftet bryterpanel bad.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Bravida

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Rør**

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

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

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

**Ventilasjon og oppvarming**

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

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

Side 3



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

**Skjevheter og sprekker**

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

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

**Sopp og skadedyr**

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

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

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

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

**Planer og godkjenninger**

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

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

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

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

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

Side 4



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 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 48400854

## Egenerklæringskjema

Name **Åge Henrik Thunestvedt** Date **2026-04-09**

Identification

 Åge Henrik Thunestvedt



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

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Åge Henrik Thunestvedt

09/04-2026  
22:01:29BankID OIDC  
High

## Husordensregler for Veveriet Salhus Sameie:

**§ 1**  
**Beboernes plikt**

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

**§ 2**  
**Fellesareal**

- 2.1 Hageanlegg, portrom, trappeoppganger, korridorer og felles kjellerrom må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.
- 2.2 Sykler oppbevares i sykkelrom eller i egen bod.
- 2.3 Vogner kan plasseres i felles ganger, men aldri slik at de sperrer for adkomst.
- 2.4 Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere (kildesortering: plast, papp, restavfall). Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis, inntil beholderne tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende, plikter beboerne å frakte vekk selv. Forurensning av fellesområdene er forbudt.
- 2.5 Montering av skilt, montre, automater, lykter, parabolantenner, postkasser og lignende på eiendommen, er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Det samme gjelder plakater og oppslag utenfor monterte oppslagstavler. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.
- 2.6 Fasadeendring av bygget er ikke tillatt. Dører, vindu, listverk etc. skal aldri endres av den enkelte sameier.
- 2.7 Heisene må til enhver tid brukes forskriftsmessig: Maks vektbelastning må aldri overtreddes. Heisdørene må aldri holdes åpen, dette vil føre til stans og heisleverandør må kontaktes for å starte heisen igjen, noe som medfører store kostnader. Kostnader i forbindelse med utrykning fra heisleverandør, vil bli belastet den eller de som er ansvarlig.
- 2.8 Gatedører og dører til bodrom og sykkelrom skal til enhver tid holdes låst.

- 2.9 Byggmasse i de enkelte seksjoner som regnes som felles (som bærebjelker, lydvegger, ventilasjonsanlegg, gulv, tak, m.m.) er ikke tillatt å utføre endringer ved. Skader på dette står sameier selv økonomisk ansvarlig for.
- Ventilasjonsanlegg regnes som felles byggmasse og kan dermed ikke endres av den enkelte sameier. Det understrekes at dette gjelder særskilt vifte for utsug/innsug som påvirker hele byggets felles ventilasjonsanlegg.
- 2.10 Grilling og annen bruk av ild er forbud på/ved takterrasser og ikke mindre enn 5m fra fasadevegg v. gårds plass. Unntak: Elektrisk/gassfyrt grill kan nyttes på privat uteareal.
- 2.11 Tak regnes ikke som felles oppholdsareal og skal ikke ferdes eller lignende på, uten sameiestyrets skriftlige samtykke.
- 2.12 Røykeforbud ved alle innenhus fellesareal. Kostnader knyttet til utløsning av brannvarslere og ev. utrykning fra alarmselskap/brannvesen vil bli belastet den eller de som er ansvarlig.
- 2.13 Bilvask og tilsvarende er ikke tillatt i garasjeanlegg.
- 2.14 Trappehus og andre innenomhus fellesareal skal kun nyttes til normal ferdsel. Alle andre aktiviteter henvises til eget privat areal eller gårds plass. Høye lyder o.l. her er til sjenanse for leiligheter med entredør i trappehus.
- 2.15 Fellesrom må ikke nyttes til andre formål enn de er bestemt for. Etter hver gangs bruk skal fellesareal (gårds plass, takterrasser, o.a.) ryddes/rengjøres.
- 2.16 All banking av matter, løpere og lignende skal foregå på gårds plassen. Det er forbudt å foreta slik banking på altaner, i vinduer eller i oppganger.
- 2.17 Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på sameiets uteområder, pga. fare for skadedyr.

### § 3 Boder

Beboerne plikter å holde orden i egne boder. Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff, matavfall eller annet som kan sjenere øvrige beboere, samt tiltrekke seg skadedyr.

### § 4 Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller fellesareal, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggt teknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Montering og bruk av vaskemaskin i rom uten sluk (for eksempel kjøkken) eller bruk av tørketrommel i rom uten tilstrekkelig ventilasjon er ikke tillatt. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropp, må kun utføres av autoriserte fagfolk, pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy, skal snarest mulig besørgeres pakket om. Uvedkommende gjenstander, som papp, plast, restavfall og lignende, skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

### § 5 Nattero m.v.

Mellom kl 23.00 og kl 07.00, skal det være ro i og utenfor bygget (fellesareal). Det betyr at støyende aktiviteter som oppussing, høy musikk etc., ikke må foregå i dette tidsrommet.

Også på dagtid skal det vises hensyn i forhold til støyende aktiviteter: eksempelvis skal det aldri spilles så høy musikk at det er til sjenanse for andre.

Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapelighet etter kl 23.00, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

Styret anbefaler at eventuelle klager på nabo i forbindelse med sjenerende lyder, eller på grunn av andre sjenerende forhold, i første omgang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtale partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal imidlertid rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning (se for øvrig vedtekter for sameiet; § 19).

**§ 6**  
**Kjøring og parkering**

Bilkjøring på felles uteareal er forbudt. Styret kan imidlertid gi tillatelse til å kjøre inn på fellesareal i forbindelse med utføring av arbeider på området: eksempelvis kjøring av jord, planter, hagemøbler ol.

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg.

Alle beboerne plikter å vise hensyn ved kjøring til og fra bygget. Vi har flere utgangsdører som vender ut mot veien, og mange barn som løper inn og ut av bygget. Det oppfordres til å holde en fartsgrense på 10 km/t.

**§ 7**  
**Dyrehold**

Det er tillatt å holde kjæledyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

**§ 8**  
**Dugnad**

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta. Ved utleie av leilighet skal det kontraktfestes med leietaker at han/hun plikter å delta på dugnader i sameiet, evt at eier deltar.

**§ 9**  
**Utfyllende husordensregler**

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som blir gitt av styret.

**§ 10**  
**Overtredelser av husordensreglene**

Beboerne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtreddes. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn. Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning. Når mangler påtales, skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter, med dertil følgende konsekvenser. (Se for øvrig § 19: Vedtekter for sameiet).

**§ 11**  
**Styrets adgang til besiktigelse**

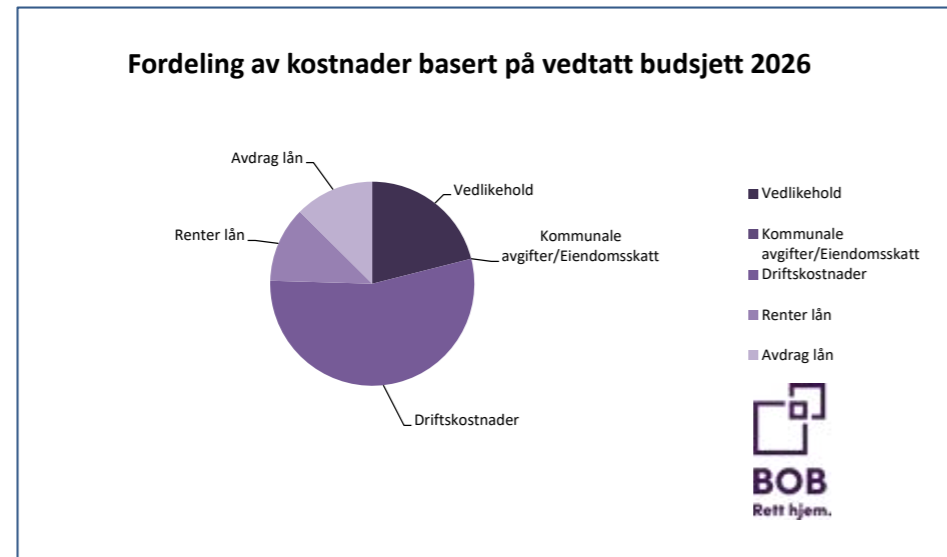
Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

**§ 12**  
**Nøkler**

Ekstra/nye nøkler må rekvireres av *ANITA SKJØLDAL* (styreleder) eller *Ørjan Erstad* (System-Bbygg AS).

Boligselskapets navn	396	VEVERIET SALHUS SAMEIE (0396)
Budsjett år	2026	
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	368 000	21 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	950 580	54 %
Renter lån	209 500	12 %
Avdrag lån	219 200	12 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	11 280	1 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 758 560	100 %

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



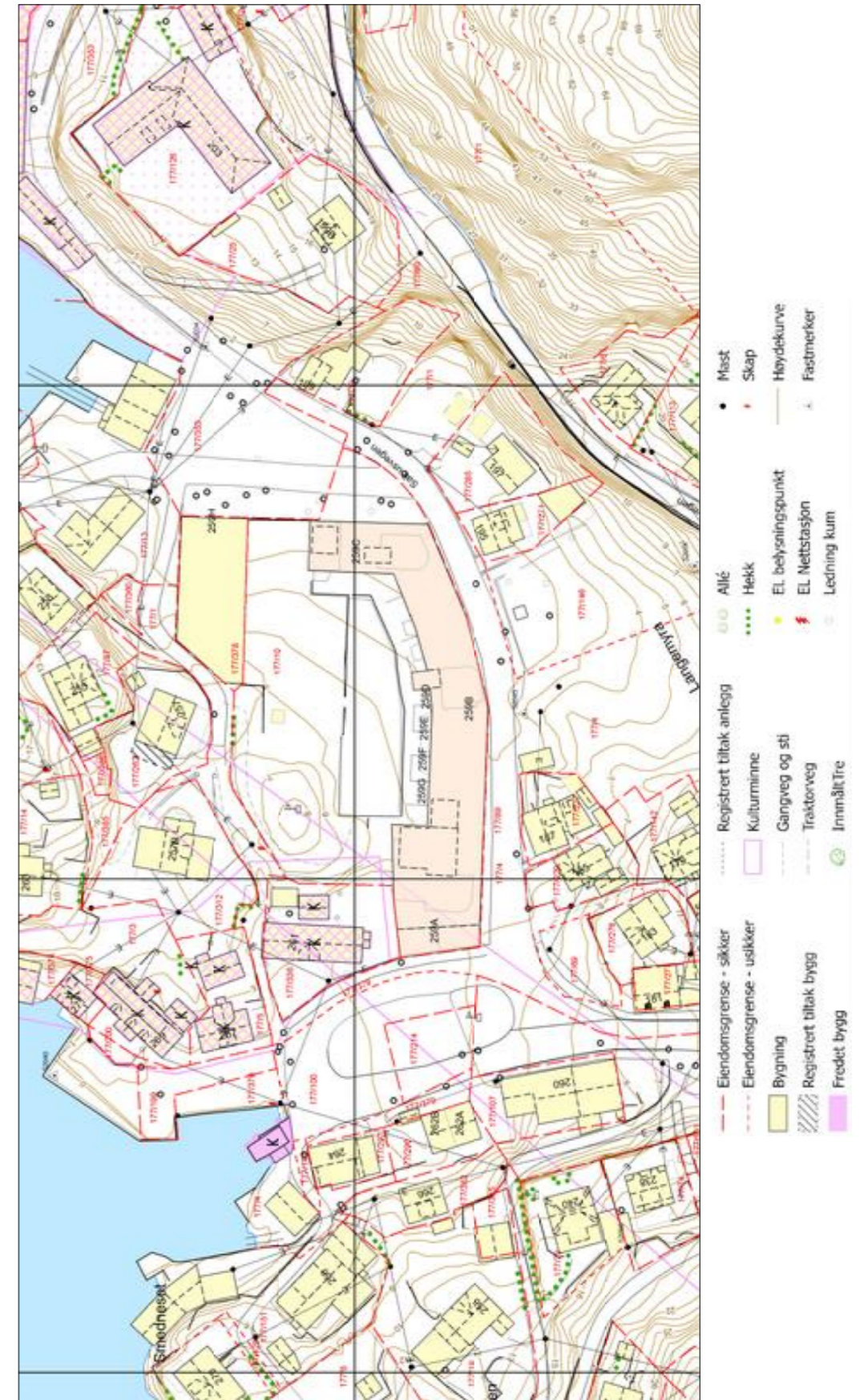
BOB BBL  
desember 2025



BERGEN  
KOMMUNE

### Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
 Plan- og bygningsetaten  
 Målestokk v/A4: 1:1000  
 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 177/10/0/4  
 Adresse: Salhusvegen 259B, 5 107 SALHUS  
 Date: 07.04.2026



# 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

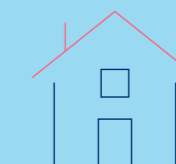
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Salhusvegen 259B, 5107 SALHUS. Gnr. 177, bnr. 10, snr. 4 i Veveriet Salhus Sameie, oppdragsnr.: 1150260006  
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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Marius Hagen**

Daglig leder / Eiendomsmegler

995 40 596

mh@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Arna & Åsane**

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