

PROAKTIV

Familieliv og
byliv – hånd i
hånd

160 m² med 3,2m takhøyde,
store vindusflater og store rom.

PROFESSOR HANSTEENS GATE 88





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



MØHLENPRIS

Stor bygårdsleilighet på 160 m² med 3,2m takhøyde, store vindusflater og luftige rom. Solrik balkong med fri utsikt.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Professor Hansteens gate 88,
5006 BERGEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 164, bnr. 255, snr. 5 i
Sameiet Prof.Hansteensgt. 88

Prisantydning: 11.300.000,-

Omkostninger: 296.750,-

Totalpris: 11.596.750,-

Kommunale avgifter: 21.065,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1900

Rom/soverom: 5/3

BRA: 172 m²

BRA-i: 160 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det er soneparkering
etter offentligrettslige regler i området,
med innslag av noen gater med
parkometerløsning.

Tomt: 571.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.000,-

Felleskostnader inkl.: Byggforsikring,
internett, strøm fellesareal, trappevask,
drift og noe generelt vedlikehold.
Felleskostnadene betales kvartalsvis (kr.
6.000,-).

Energimerke: Energiklasse: oransje E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	28	66	68
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
75	76	81	105
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
110	120		
Vedtekter	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Smertefritt og enkelt

«Proaktiv var svært hjelpelig, opplysende og positiv i kjøpsprosessen. Å ha en megler som hjelper både selger og kjøper er avgjørende for at handelen går smertefritt og enkelt. Det er også med på å berolige en spent kjøper. Proaktiv kan anbefales til alle som skal selge bolig, og for dem som kjøper er boliger til salgs via Proaktiv sikret meglere som hjelper også kjøper.»

Huskjøper: Helge Bjørke

Profesjonell og ryddig

«Fra første stund på visning, merket vi at dette var en megler som hadde satt seg inn i prospektet. Han kunne alt om huset og området, samtidig at han gidde oss tid til å utforske huset på visning. Videre på budrunde opplevde vi megler som svært profesjonell og ryddig. Videre på kontraktsmøtet gikk han gjennom alle punkt slik at alt var klart for oss som kjøpere. Videre var han med på overtakelse, noe vi syntest var veldig behagelig og trygt.»

Huskjøper: Rune Kristiansen

En god opplevelse

«I kjøpe bolig igjennom Proaktiv eiendom gjorde hele prosessen til en god opplevelse som førstegangskjøpere. Å kjøpe bolig ved hjelp av seriøse og dyktige meglere er å anbefale.»

Huskjøper: Øystein Nilsen

«Profesjonell, ærlig, dyktig, fair, god service, trygghet, enkelt, god kvalitet. Vil anbefale Marius til alle som skal selge hus :-))»

Huseier: Jannicke Kristine Bruvoll

Ikke en eneste bekymring

«Vi har brukt Proaktiv 2 ganger tidligere, og var så fornøyd at da vi skulle selge hytten vår så var vi ikke i tvil om hvem som skulle få oppdraget. - Vi ble fortalt av andre at vi burde gå til flere meglere for å sammenligne, men det har man ikke behov for når man velger Proaktiv!! - Starten, oppfølgingen og sluttresultatet var meget bra. - Vi har ikke hatt et eneste bekymringsøyeblikk, spesielt siden Marius Giskeødegård har vært tilgjengelig i hele perioden. Tusen takk!!»

Hytteeier: Dag Adrian Bjaarstad

Full tillit til megler

«Opplevde hele prosessen som veldig ryddig og god. Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og overblikk, og dessuten god tid til meg dersom jeg hadde spørsmål.»

Huseier: Juni Karin Grieg

Trygg, kompetent og ekte

«Prospektet Marius lagde - Marius selv og ingen tekstforfatter - var helt ekstraordinært. Bilder og tekst var helt strålende satt sammen til en sammenhengende histore. I tillegg følte jeg meg trygg på at Marius kjente området, han fulgte opp interesserte og holdt meg oppdatert. Trygg, kompetent og ekte i møte med interesserte. Det gjorde susen!»

Huseier: Ina Rosenberg

Veldig fornøyd med Marius

«Vi er veldig fornøyd med Marius fra Proaktiv, og syntes han gjennomførte en profesjonell og målrettet jobb med salget av vår leilighet.»

Huseier: Alexander Stanley Thrane

Svært fornøyd begge gangene

«Marius har gjort en ryddig og god jobb ved salg av to leiligheter for meg og jeg har vært svært fornøyd begge gangene. Etter vurdering av flere meglere var det han som kom med den beste strategien for å nå det jeg hadde satt meg som mål. Salget ble gjort på en profesjonell måte med god oppfølging underveis. Jeg vil absolutt anbefale Marius til venner og bekjente som skal selge leilighet i fremtiden.»

Huseier: Camilla Slåtten

”

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

Partner/Megler: **Marius Giskeødegård**



Marius Giskeødegård
Partner/Megler
Mobil: 95 11 03 40
E-post: mgi@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Tilgjengelighet vs beliggenhet. Hva er viktigst?

De fleste boligkjøpere tenker "beliggenhet" når de skal kjøpe seg bolig. Beliggenhet er viktig, og det er det eneste man ikke kan forandre på etter handelen er gjort. Boligens standard kan man alltså endre. Så hva ligger faktisk i ordet? Geografisk plassering i et område, solforhold og utsikt m.m. Tilgjengelighet er også et ord vi gjerne bruker når vi tenker på beliggenhet. God tilgjengelighet er ofte en del av god beliggenhet, og det handler om hvilket liv vi lever, hvor vi ferdes og hvor vi ønsker å oppholde oss.

Se det i forhold til arbeidsplass, skole, trening, hobby, studier, venner, familie, etc. Vil jeg bruke mye tid på å nå aktivitetene mine? Er det godt busstilbud eller offentlig kommunikasjon? Er det turterreng i nærheten? Adkomst må man også tenke over. Er det mange trapper

eller lett adkomst? Kommer jeg meg lett hjem , og kan jeg parkere like ved boligen? Er det heis? Behøver jeg bil, eller kan jeg klare meg uten? Er det et trygt område å ferdes i? Lite gjennomgangstrafikk? Støy? Hvor langt må jeg gå for å kjøpe dagligvarer?

Tenk igjennom disse ordene når du kjøper. For mange er tilgjengelighet ofte viktigere enn beliggenhet.

Partner/Megler **Marius Giskeødegård**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

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

Proaktiv Småstrandgaten

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

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



MØHLENPRIS

Kommune: Bergen / Område: MØHLENPRIS

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

Fra Professor Hansteens gate er det kort vei til det meste som får familiekabalen til å gå opp. Møhlenpris skole og oppveksttun ligger like i nærheten, det finnes flere barnehager i området, og rett utenfor ligger den store idrettsplassen hvor Sportsklubben Djerv holder til. Her møtes barn til trening, lek og fotball, og på fine ettermiddager er det gjerne liv både på banen og rundt den. Dette er et nabolag hvor mye skjer rett utenfor døren – og hvor mange av hverdagens små og store gjøremål kan klares til fots.

Og så har man Nygårdsparken. For mange familier på Møhlenpris fungerer den nærmest som en ekstra hage, bare langt større. Her er det lekeplass og skatepark, store gressflater å løpe på og god plass til ballspill, piknik og lange ettermiddager ute. På varme sommerdager fylles parken med liv, mens den resten av året er perfekt for trilleturer, små ekspedisjoner med barna eller en rusletur på vei hjem. Like ved ligger også Vitalitetssenteret, og på



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Florida Linje 12, 13	5 min 🚶 0.4 km
🚊	Florida Linje 1	6 min 🚶 0.5 km
🚆	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 🚶 1.2 km
✈️	Bergen Flesland	20 min 🚗

DAGLIGVARE

Joker Spilde Søndagsåpent	4 min 🚶 0.3 km
Bunnpris Welhavensgate PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶 0.4 km

VARER/TJENESTER

🏪 Bergen Storsenter	14 min 🚶
💊 Apotek 1 Nygårdsgaten	11 min 🚶

SPORT

⚽ Møhlenpris idrettsplass Fotball, aktivitetshall	3 min 🚶 0.3 km
⚽ Vitalitetssenteret, idrettshall Aktivitetshall	3 min 🚶 0.3 km
🏊 SATS Bergen LHG	8 min 🚶
🏊 NEXT Bergen	8 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Welhavens gate	2 min 🚶
------------------	---------



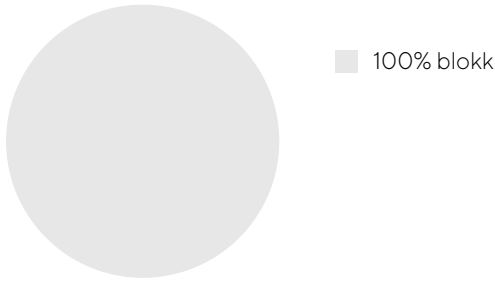
Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Marineholmen venter VilVite – en sikker vinner når små forskere skal aktiviseres.

Møhlenpris har samtidig den gode, urbane nabolagsfølelsen som gjør at man gjerne blir værende i området også når helgen kommer. Ta morgenkaffen på Nobel Bopel, rusle gjennom parken og videre til Muséhagen, legg søndagsturen rundt Store Lungegårdsvann eller fortsett inn til sentrum. Marineholmen har de siste årene fått stadig mer liv med

BOLIGMASSE



arbeidsplasser, BI og nye tilbud, mens Nygårdshøyden og UiB ligger like ovenfor. Dagligvarehandelen ordnes enkelt i nærområdet hos lokale butikker med lange åpningstider og søndagsåpent.

Og når man vil ha byen, er den allerede der. Restauranter, shopping, kino, teater og kulturliv ligger i behagelig gangavstand, uten at man trenger å bo midt i den mest hektiske sentrumspulsen. Bussforbindelsene er gode, Florida bybanestopp ligger på andre siden av Nygårdsparken, og både Bystasjonen og jernbanestasjonen kan nås til fots.

Det er kanskje nettopp dette som gjør Møhlenpris så lett å bli glad i: Her kan barna ha skole, venner, fotballbane og park rundt hjørnet, mens de voksne kan gå til jobb, sentrum, kafé eller trening. Man får nærheten og tilhørigheten til et ordentlig nabolag – men trenger bare å krysse Nygårdsparken eller spasere over høyden før Bergen åpner seg. For en familie som ønsker både byliv og gode oppvekstvilkår, er det vanskelig å be om særlig mer.



Bebyggelse

Nærområdet består hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse fra forrige århundreskifte, med innslag av noe villabebyggelse opp mot Nygårdshøyden og nyere blokkbebyggelse ned mot sjøkanten.

Adkomst

Til fots kan man gå over Nygårdshøyden, og forbi Studentsenteret til Møhlenpris. Gå til Kunstgressbanen og følg Professor Hansteensgate inn til venstre langs fotballbanen mot Nygårdsparken. Bygget kommer på venstre hånd. Med bil kan man følge Torborg Nedreaas gate fra Nøstet, og svinge av til høyre i lyskrysset mot Møhlenpris. Følg veien videre til høyre i rundkjøringen og rundt containerhavnen. Etterhvert kommer Wollfsgate på venstre side. Følg den opp til langs fotballbanen, og sving til høyre i Professor Hansteensgate rett etter banen. Huset ligger da på venstre side av gaten. Fra Nygård kan man følge veien forbi Høyteknologisenteret på nedsiden av Nygårdsparken. Sving opp til høyre i Wollfs gate, og ta så til høyre i Professor

SKOLER

Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	3 min 0.3 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	15 min 1.2 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	18 min 1.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	20 min 1.6 km
St. Paul gymnas 270 elever	6 min 0.5 km
Bergen maritime vgs. 570 elever	10 min 0.8 km

BARNEHAGER

Marineholmen Kanvas-barnehage	3 min
Møhlenpris Oppveksttun barnehage (0-... 71 barn	4 min 0.3 km
Småpudden barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 0.5 km

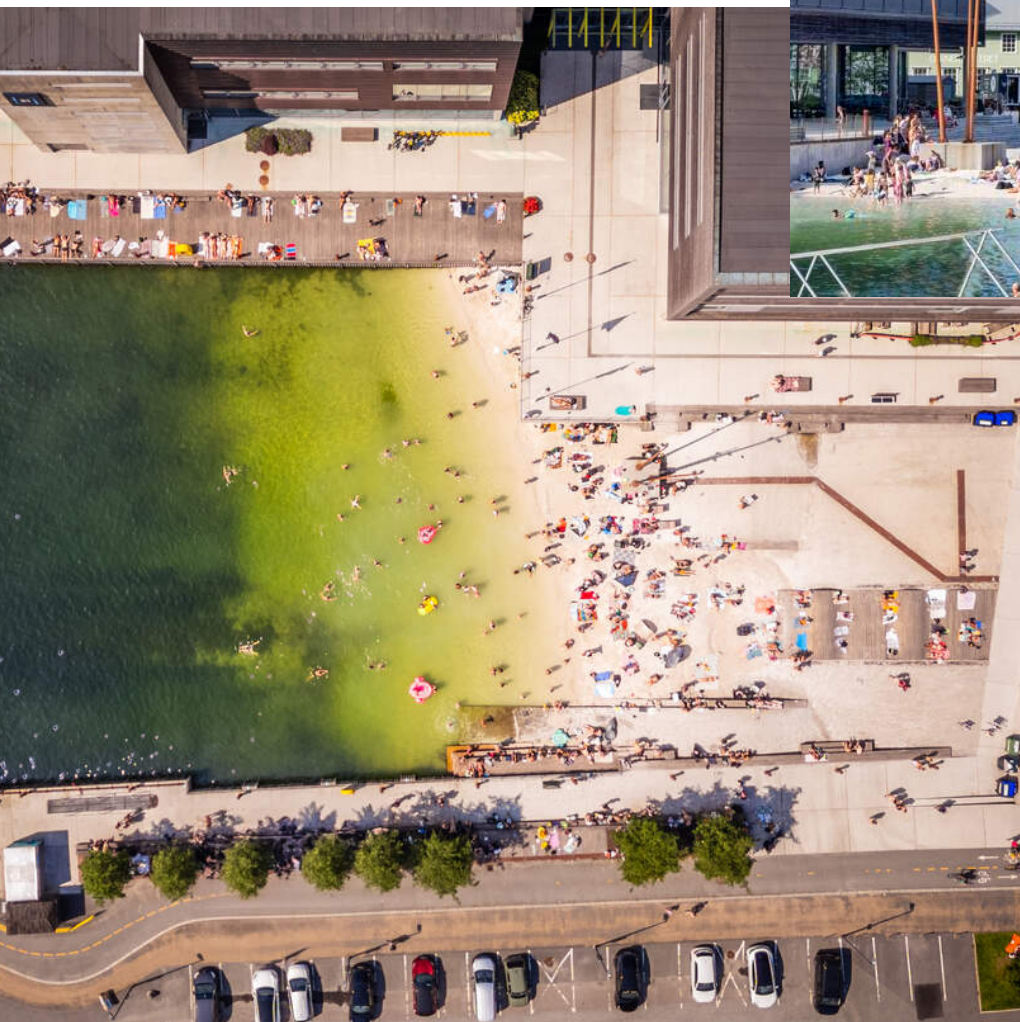


Hansteensgate som kommer rett etter kunstgressbanen. Bygget kommer etter noen kvartal på venstre side. Det vil bli satt opp Proaktiv visningsskilt ved bygget på visningsdagen

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

Offentlig Kommunikasjon

Det er gangavstand til holdeplass for Bybane ved Florida og Nygårdsbroen, samt bussholdeplasser der og ved Puddefjordsbroen. Togstasjonen ligger i gangavstand over Nygårdshøyden.



FRITID

Det mangler ikke på alternativer for å fylle dagene med aktiviteter i nærområdet. Enten man vil ta en forfriskende bad med påfølgende sauna, spise et bedre måltid, besøke VilVite med barna en regnfull søndag, søndagspiknikk i parken eller teste kondisjonen opp ett av byfjellene.



VELKOMMEN TIL PROFESSOR HANSTEENS GATE 88

Vi starter med en teknisk gjennomgang av takstmann.
Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen -
en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

Parkering

Det er soneparkering etter offentligrettslige regler i området, med innslag av noen gater med parkometerløsning for gjester (benytt "P i Bergen-appen"). Det er også mulighet for å søke om beboerparkering i parkeringshus i Vitalitetscenteret gjennom Bergen Parkeringsselskap, og muligheter for å leie parkeringsplass ved Vilvite på Marineholmen. Ellers er bildeleordning en fornuftig løsning i området.

Tomtestørrelse

571 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er for det meste bebygget. Bakgård mot andre bygninger.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

BYGGEMÅTE:

Grunn og fundamenter: Boligbygget er fundamentert med murkonstruksjon til løsmasser.
Konstruksjoner/fasader: Bærende konstruksjoner av murverk. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasade av puss på murverk. Fasade og takflater mot Professor Hansteens gate ble oppgradert i 2021. Det ble foretatt høytrykkspyling, utbedring av sprekker og skader i murverk, samt maling av hele fasaden. Tilsvarende arbeid ble sist utført i 2007. Arbeidet ble i hovedsak utført som egeninnsats i sameiets regi.
Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Vinduer fra 1990. Glass på vinduer ved balkongdør i stuen ble skiftet i

2021.

Dører: Ytterdør med profilert dørblad og trådglass. Original dør. Døren er forsterket med eikeplater og trådglass.
Balkongdører med isolerglass i trekarmner fra 1990. Glass på balkongdør ved stue ble skiftet i 2021. Brannør til baktrapp med slett dørblad og brannklasse B30. Døren er forsterket i senere tid med bl.a. stålklor.
Takkonstruksjon: Takkonstruksjon med tresperrer, tekket med skiferstein. Taket er av eldre årgang. Eier opplyser at det er gjort jevnlig vedlikehold av taket gjennom årene ved behov.
Felles trapper: Felles trapper i betong med terrazzomønster og profilert smijernsrekkverk med håndløper. Baktrapp i malt treverk med profilert rekkverk.
Balkonger/altaner: Sørvestvendt balkong på 4,6 m² med utgang fra den ene stuen. Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner. Smijernsrekkverk. Luftebalkong på 2,0 m² ved forgang. Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av støpejern.
Varmtvannsbereder på 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Murt peis.

UTVENDIG:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: TG2
Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Vinduer fra 1990. Glass på vinduer ved balkongdør i stuen ble skiftet i 2021.
Merk: Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.



FLOTT BYGÅRD FRA 1900
MED FINE DETALJER OG
BALKONGER MED
SMIJERNSREKKVERK.

Forventet brukstid: Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år.
Vurdering av avvik: Vurderingen er basert på alder og forventet gjenstående brukstid. Vinduene har usikker fremtidig funksjon. Stedvis antydninger til punkterte glassruter (merk at dette var svært vanskelig å avdekke på befaringsdagen grunnet lysforhold etc.).
Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer har normalt sett dårligere isolering og vindtetting, samt økt risiko for punktering av isolerglass. Utsifting bør påregnes på sikt eller etter behov, for å unngå varmetap, trekk og mulige fuktskader.

Ytterdører: TG2

Ytterdør med profilert dørblad og trådglass. Original dør. Døren er forsterket med eikeplater og trådglass. Merk at døren ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav i forhold til brann. Balkongdører med isolerglass i trekarmer fra 1990. Glass på balkongdør ved stue ble skiftet i 2021. Brannjør til baktrapp med slett dørblad og brannklasse B30. Døren er forsterket i senere tid med bl.a. stålkjør.
Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.
Forventet brukstid: Ytterdører i tre: ca. 20–40 år
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på balkongdører.
Konsekvens/tiltak: Eldre balkongdører har normalt dårligere isolering og vindtetting, samt økt risiko for punktering av isolerglass. Utsifting bør påregnes på sikt eller etter behov, for å unngå varmetap, trekk og mulige fuktskader.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: TG2

Sørvestvendt balkong på 4,6 m² med utgang fra den ene stuen. Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner.
Smijernsrekkverk. Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter.
Luftebalkong på 2,0 m² ved forgang. Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyde ble målt til 0,85 meter.
Til informasjon:
Iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Fra byggtknisk forskrift (TEK17) § 12-15:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

Vurdering av avvik:
- En del slitasje og malingsavskalling på betongdekke.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens/tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold for å unngå videre forringelse.
- Lav rekkverkshøyde og åpninger medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

Andre utvendige forhold:
Det er fremlagt korrespondanse fra sameiets styre om et vedlikeholdsprosjekt på fellesdeler, med siste datering 17.08.2021. Arbeidene omfattet fasade, tak og beslag, vinduer og altaner, og ble utført med egeninnsats. Det foreligger ikke sluttdokumentasjon som viser hva som ble ferdigstilt.

INNSENDIG:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskillere av trebjelkelag. Eier opplyser at det ble foretatt avretting av etasjeskiller i forbindelse med renovering i 1988-1990. Det ble foretatt stikkprøvemessig kontroll av ujevnheter/skjevheter med laservater i stue og stue med utgang til balkong. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter.
Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er basert på tilgjengelige flater. I eldre boliger må det påregnes enkelte skjevheter, nedbøyninger, knirk og begrenset lydisolering mellom etasjene.

Radon:
Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen:
Pipe: Murt pipe.
Ildsted: Peis med innsats i kjøkkenet.
Pipen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke nærmere vurdert.

Innvendige dører: TG1
Profilerte furudører og fyllingsdører. Flere dører med glassfelt.
Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.
Forventet brukstid: Innerdører: ca. 20-30 år.

VÅTROM:
VASKEROM (2,9 M²):
Generell: Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.
Inneholder: Utslagsvask i stål med vegghengt blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, veggskap og varmtvannsbereder. El. varmekabler, støpejernssluk og elektrisk vifte. Vaskerommet ble pusset opp ifb. med rehabilitering i 1988-1990.

Overflater, vegger og himling: TG1
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater gulv: TG2
Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Varierende/begrenset fall på gulvet for øvrig.
Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Vanntett sjikt, membran og sluk: TG3
Støpejernssluk. Det er trolig smøremembran under flisene i følge eier. Maling på vegger. Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Våtrommet må rehabiliteres for å oppfylle dagens krav, med etablering av nytt vanntett sjikt utført av kvalifisert fagperson. Kostnadsestimat er satt for å belyse dette.
Kostnadsestimat: kr.100.000-200.000,-.

Sanitærutstyr og innredning: TG1
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon: TG1
Elektrisk vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: TGIU
Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var





tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men en må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

BAD (3,9 M²):

Generell: Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomstapet på vegg og malte flater i himling. Inneholder: Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speilskap, vegglampe, taklampe, gulvstående toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte. Badet ble pusset opp ifb. med rehabilitering i 1988-1990.

Overflater, vegger og himling: TG2

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik: Overflater bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak: Løsningen fungerer per i dag, men det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.

Overflater gulv: TG3

Det ble målt flatt gulv ved kontroll fra kant av dusjkabinett til topp flis ved dørterskel.

Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Flatt gulv.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Begrenset risiko såfremt det fortsatt benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under kr. 20.000,-.

Vanntett sjikt, membran og sluk: TG3

Støpejernssluk. Eier opplyser at det trolig er smøremembran under flisene. Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har

derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Våtrommet må rehabiliteres for å oppfylle dagens krav, med etablering av nytt vanntett sjikt utført av kvalifisert fagperson. Kostnadsestimat er satt for å belyse dette.
Kostnadsestimat: kr.200.000-500.000,-.

Sanitærutstyr og innredning: TG2
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.
Vurdering av avvik: Dusjkabinett bærer preg av elde og slitasje. Konsekvens/tiltak: Løsningen fungerer per i dag, men det må påregnes oppgraderinger dersom en ønsker dagens krav til standard.

Ventilasjon: TG1
Elektrisk vifte. Tilluft via lufterist i dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: TG1
Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone. Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen. Hullet ble plombert etter kontroll.
Merk: Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

BAD (7,7 M²):
Generell: Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter og høyttalere.
Inneholder: Søyleservant med ett-greps blandebatteri, innfliset speil, vegglamper, gulvstående toalett og innfliset badekar med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte. Badet ble pusset opp ifb. med rehabilitering i 1988-1990.

Overflater, vegger og himling: TG1
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å dekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater gulv: TG3
Det ble målt flatt gulv ved kontroll fra kant av badekar til topp flis ved dørterskel.
Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Flatt gulv. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk
Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få

tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Kostnadsestimat: Under kr. 20.000,-.

Vanntett sjikt, membran og sluk: TG3
Plastsluk med klemring. Smøremembran. Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Vurdering av avvik: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Våtrommet må rehabiliteres for å oppfylle dagens krav, med etablering av nytt vanntett sjikt utført av kvalifisert fagperson. Kostnadsestimat er satt for å belyse dette.
Kostnadsestimat: kr. 200.000-500.000,-.

Sanitærutstyr og innredning: TG1
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon: TG1
Elektrisk vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: TG1
Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone. Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen. Hullet ble plombert etter kontroll.
Merk: Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

KJØKKEN (24,1 M²):
Overflater og innredning: TG1
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap. En seksjon med benkeplate i granitt er montert i senere tid.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn med platetopp fra Husqvarna. Oppvaskmaskin med synlig front fra Bosch. Frittstående kjøleskap med frysedel fra Siemens. Ventilator i børstet stål med kobberhette fra Hansen. Kjøkkeninnredning fra leiligheten ble renoveret i perioden 1988-1990.

Avtrekk: TG1
Ventilator i børstet stål.



EN AV DE BEDRE
BELIGGENHETENE PÅ
POPULÆRE MØHLENPRIS



TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger: TG2

Vannforsyningsrør av kobber. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles vannrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang. Vurdering av avvik: Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Eldre vannrør gir økt risiko for lekkasje og vannskader. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og utskifting bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Innvendige avløpsrør: TG2

Avløpsrør av støpejern. Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang. Vurdering av avvik: Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør gir økt risiko for utetthet og lekkasje med fare for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av avløpsrørene av fagperson, og utskifting eller innvendig rørfornyng bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Ventilasjon: TG1

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken, begge bad og vaskerom. Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Varmtvannsbereder/tank: TG2

Varmtvannsbereder på 200 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom. Bereder ble montert i 2026.

Forventet brukstid: Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

ELEKTRISKANLEGG:

Sikringsskap er plassert i forgang. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning. Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A og 7 kurser på 16A.

BELYSNING:

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING:

Elektrisk oppvarming. El. varmekabler på begge bad, vaskerom og kjøkken. Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk: Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Vurdering av avvik: Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av en kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak: Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ikke foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget. På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Branntekniske forhold:

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslange.

Helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Lav rekkverkshøyde og åpninger medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

VELKOMMEN INN

Vel innenfor ytterdøren er det mer enn nok gangareal til å henge unna alt av yttertøy og sko uten at det en gang blir synlig at det bor en familie der. Herfra forgrener leiligheten seg i to ulike retninger.



DITT NYE HJEM

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

Innhold

Forgang med utgang til balkong (6,5 m²): parkett/steinfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Sikringsskap.
Kjøkken (24,1 m²): keramiske fliser på gulv, malte flater/panel på vegger og malte flater i himling. Peis. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.
Stue med utgang til balkong (22,0 m²): parkett på gulv, malte flater/panel på vegger og malte flater i himling.
Stue (19,2 m²): parkett på gulv, malte flater/panel på vegger og malte flater i himling.
Entré (6,4 m²): linoleumsfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Vaskerom (2,9 m²): keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.
Gang (6,3 m²): parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Bad (3,9 m²): keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomstapet på vegg og malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.
Soverom (24,1 m²): linoleumsfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeskap.
Mellomgang (5,1 m²): parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Soverom (7,6 m²): linoleum på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeskap.
Bad (7,7 m²): keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter og høyttalere. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.
Soverom (8,9 m²): linoleum på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Seksjonen disponerer en ekstern bod på 11,5 m² i fellesarealene i kjeller.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 12 kvm
Total BRA: 12 kvm

2. etasje
BRA-i: 160 kvm
Total BRA: 160 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 7 kvm

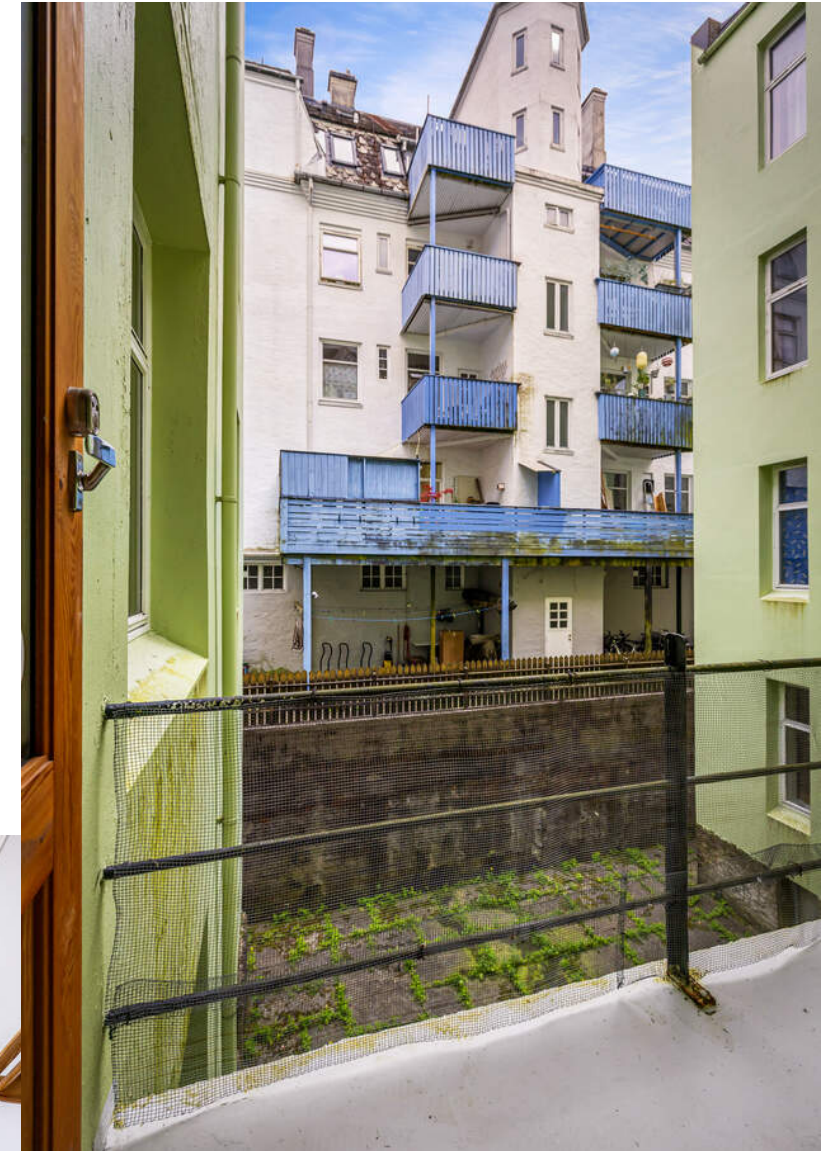
Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 15 m² av bruksarealet i leiligheten. Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall. Pga. leilighetens utforming kan det forekomme noe avvik.

Takhøyder: Takhøyde ble målt til ca. 3,18–3,20 meter i stue, stue med utgang til balkong og kjøkken, ca. 2,94 meter på hovedbadet, ca. 2,59 meter på det minste badet, ca. 2,34 meter på vaskerommet og ca. 3,20 meter på hovedsoverommet. I forgang og gang ble takhøyden målt til ca. 2,90 meter, og i mellomgang og de to soverommene mot gangen til ca. 3,00 meter. Oppgitte takhøyder kan variere noe.

FORGANG

Forgang (6,5 m²) med utgang til balkong vendt mot bakgården.



LUFTIG ATMOSFÆRE

Via innergangen kommer man inn i de to romslige stuene, som ligger i forlengelsen av kjøkkenet. Med 3,2 meters takhøyde og store vindusflater blir det en åpen og luftig atmosfære.

TBA-arealer: Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

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.

Standard

Med riktig plassering like ved Nygårdsparken, luftig og fritt, hevet godt over idrettsbanen og solvendt, er dette blant de bedre beliggenhetene på Møhlenpris. Den klassiske bygården fra 1900 har et flott ytre, og er godt vedlikeholdt gjennom årene hvor blant annet fasaden foran ble rehabilitert for få år siden. Du merker allerede i det brede trappehuset som slynger seg oppover etasjene, med de doble ytterdørene inn til hver enhet, at dette var et herskabelig bygg allerede for over 100 år siden.

Det er plass som først og fremst setter tonen her. Med hele 160 m², tre soverom, to stuer, to bad og eget vaskerom får familien et hjem hvor man faktisk kan spre seg litt – uten å miste de gode møteplassene. Albuerom for rolig egentid, men samtidig plass til å samle hele slekten og vennegjengen. Rett og slett en enebolig i leilighetsform.

Bygget ble delt opp og pusset opp i perioden 1988 til 1990, og mye av standarden er fra den tiden. Alt av rør og elektrisk ble skiftet. Eier har stelt fint med leiligheten og oppgradert etter behov. Her er de fine detaljene fra byggeår tatt vare på og pusset. Flotte takrosetter i takene, bredt listverk som er laget likt det originale, naturlig trevirke og solide tredører som er pusset ned og oppgradert. Ytterveggene er isolert med 15cm Rockwool for å skape et lunt og deilig inneklima. Boliger i nybygg vil aldri få en sjel lik den man får i slike bygårdsleiligheter. For dette er først og fremst en leilighet med store kvaliteter i bunn. Volumet, takhøyden, romfordelingen og de mange karakterfulle detaljene er allerede på plass. Legg til balkong og en romslig isolert kjellerbod med murt vinkjeller, og man får et byhjem som både fungerer når barna er små og har plass til å følge familien gjennom mange år. Her er det lett å se mulighetene – og kanskje enda lettere å begynne å planlegge hva man selv ville gjort med dem. Her er man langt unna følelsen av en strømlinjeformet standardleilighet, men standarden er solid og ærlig.



Vel innenfor ytterdøren er det mer enn nok gangareal til å henge unna alt av yttertøy og sko uten at det en gang blir synlig at det bor en familie der. Herfra forgrener leiligheten seg i to ulike retninger. Inn til den private sonen med soverom og bad den ene veien, og inn til den sosiale sonen med stuer og kjøkken den andre veien.

De to stuene og kjøkkenet ligger på rekke og rad og skaper en lang sone for både et godt familieliv og sosiale sammenkomster. Med takhøyde på rundt 3,2 meter i oppholdsrommene, store vindusflater og rikelig med dagslys føles leiligheten minst like raus som tallene tilsier. Og når været spiller på lag, er det bare å åpne balkongdøren fra stuen og trekke ut på den sørvestvendte balkongen på 4,6 m² og nyte de gode solforholdene. Den åpne plassen med idrettsbanen foran bygget gir mye himmel og luftighet til omgivelsene, og det er alltid noe å følge med på når man sitter der. Det er også en luftebalkong på 2 m² vendt mot bakgården. Kjøkkenet er på hele 24 m² og har god plass til langbord, slik at dette fort kan bli familiens naturlige samlingssted – til frokosten før skolen, leksene på ettermiddagen og middagene som gjerne varer litt lenger enn planlagt. Med murt peis som både gir god varme og knitrende hygge på kjøkkenet, kan stemningen selv på kalde vinterkvelder bli riktig så trivelig. Sigdalkjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass slik at både hobbykokken og gourmet-chefen kan boltre seg med råvarene. Og når det er plass til alle gjestene på kjøkkenet, så blir matlagingen både mer sosial og inkluderende. Dersom man vil skille sonene fra hverandre, kan den doble tredøren med glass enkelt løse det.

Tre gode soverom gjør boligen godt tilpasset en familie, og hovedsoverommet på ca. 24 m² er uvanlig romslig og har stor plassbygget garderobeløsning. To bad og separat vaskerom er kanskje ikke det mest romantiske man kan skrive om en bolig – men spør en barnefamilie en mandag morgen, så er det vanskelig å overvurdere verdien når hverdagslogistikken skal gjennomføres på kort tid. Begge badene ble pusset opp sammen med resten av leilighet rundt 1988-90. Det ene er helfliset med både badekar og dusjløsning, mens det andre har noe enklere uttrykk. Det er varmekabler på begge bad. De er velfungerende, men grunnet alder nærmer det seg et behov for modernisering.

I kjelleretasjen disponerer man en romslig, isolert bod på 11,5 m² med støpt gulv og murt vinkjeller for de som ønsker gode rammer for lagring. Etterlengt plass til alt fra barnevogner, sykler og ski til koffertene og ting man ikke trenger å ha fremme hele året.

Det er leiligheten med sjel for familien som vil ha luft og plass, særpreg og muligheten til å skape noe helt eget – et skikkelig byghjem med rom for både hverdager, høytider, tenåringer, gjester og livet som skjer imellom.

Oppvarming

El. varmekabler på begge bad, vaskerom og kjøkken. Peis med innsats på kjøkkenet. Støpejernsovn i stuen er ikke tilkoblet pipe.



Info energiklasse

Denne boligen har fått karakteren oransje E. Hele attesten er vedlagt salgsoppgaven. Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Dør på komfyr er vanskelig å holde lukke (må bruke barnesikringen), kjøleskap bør skiftes og plastlokkene til lys i ventilator er løse og teipet.

Info strømforbruk

Selger opplyser at i 2025 betalte han kr. 15.057,- i strøm, og i 2024 betalte han kr. 16.114,-. Strømabonnement er ikke tilknyttet Norgespris p.t.

STUENE MÅLER
19,2 M² OG 22 M², OG MED
3,2 METERS TAKHØYDE ER
DET EN DEILIG
ROMFØLELSE I BOLIGEN.

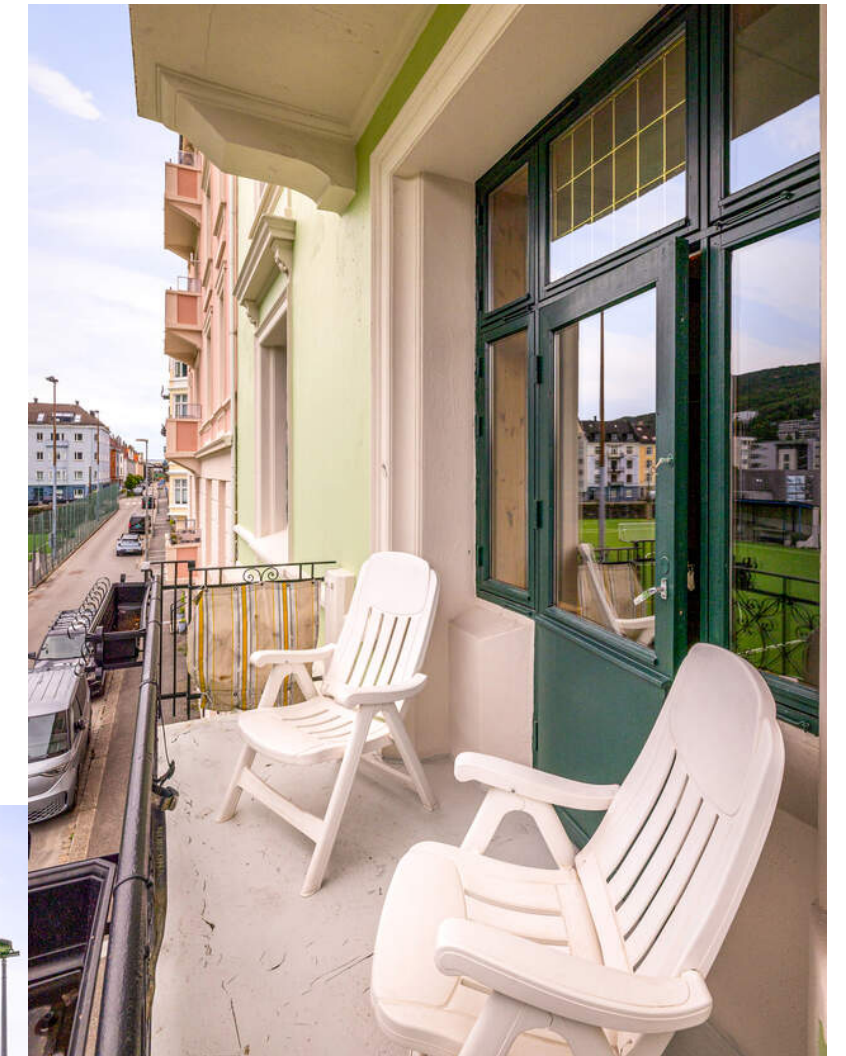




FINE DETALJER

Her får du flotte detaljer som takrosetter, flott listverk og nydelige tredører som er restaurert og pleiet.





UTSIKT

Fra den sørvestvendte balkongen får dere gode solforhold, og en flott utsikt over nabolaget og idrettsbanen. Alltid noe å følge med på.





DE TO STUENE OG
KJØKKENET SKAPER EN
LANG SONE FOR BÅDE ET
GODT FAMILIELIV
OG SOSIALE
SAMMENKOMSTER.



KOKKENS DOMENE

Kjøkkenet er på hele 24 m² og har god plass til langbord, slik at dette fort kan bli familiens naturlige samlingssted – til frokosten før skolen, leksene på ettermiddagen og middagene som gjerne varer litt lenger enn planlagt. Murt peis gir både god varme og knitrende hygge.



SIGDALKJØKKENET HAR
RIKELIG MED SKAP- OG
BENKEPLASS SLIK AT
BÅDE HOBBYKOKKEN OG
GOURMET-CHEFEN KAN
BOLTRE SEG.





NÅR DET ER Plass til
ALLE GJESTENE PÅ
KJØKKENET, SÅ BLIR
MATLAGINGEN BÅDE
MER SOSIAL OG
INKLUDERENDE.



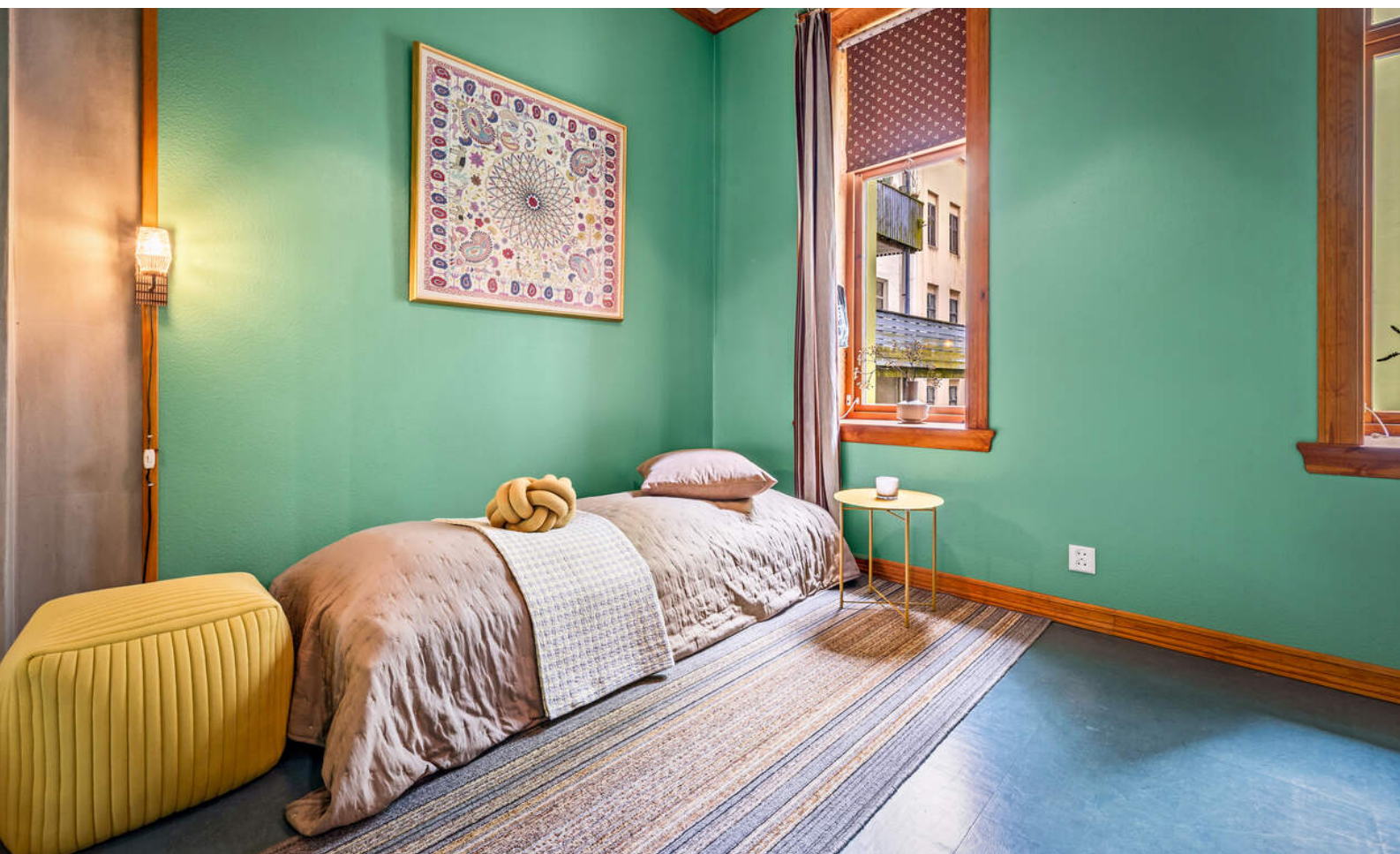


SOVEROM

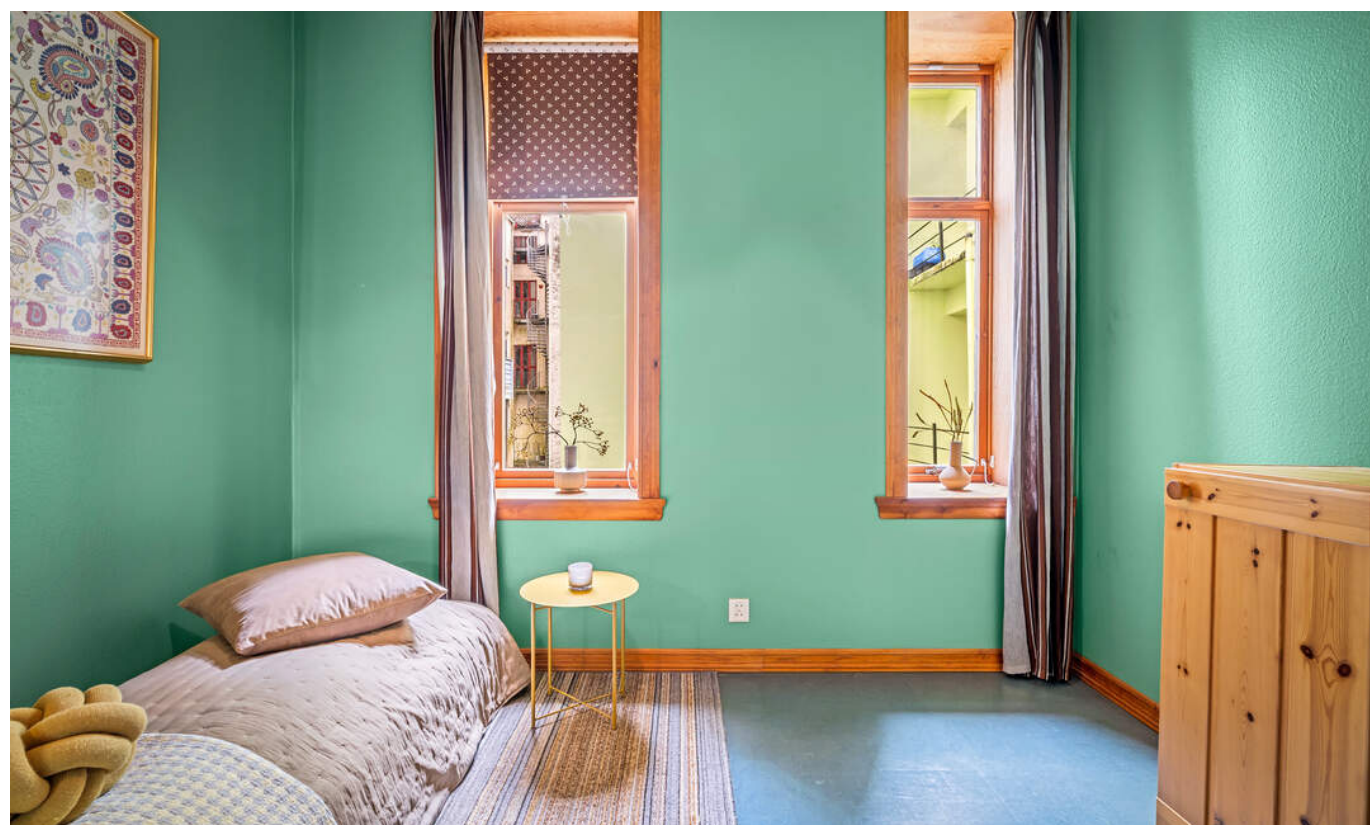
Tre gode soverom gjør boligen godt tilpasset en familie, og hovedsoverommet på ca. 24 m² er uvanlig romslig og har stor plassbygget garderoabeløsning.







DE TO BARNEROMMENE
MÅLER 8,9 M² OG 7,6 M²





ET ROM FOR VELVÆRE

Leiligheten har to bad som ble pusset opp ved den store renoveringen i 1988-90. Hovedbadet er helfliset og har varmekabler i golv, badekar med dusjløsning og flott søylevask.





BAD NUMMER TO

Bad nummer to ble pusset opp samtidig som det andre, men har noe enklere standard. Spør en barnefamilie en mandag morgen, så er det vanskelig å overvurdere verdien av to bad når hverdagslogistikken skal gjennomføres på kort tid.



VASKEROM

Eget praktisk vaskerom med både opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask. Ny varmtvannsbereder i 2026.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

2. etasje



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
571 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er for det meste bebygget. Bakgård mot andre bygninger.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Leif Ivar Myklebust

Om sameiet
Sameiet Professor Hansteens Gate 88 består av 12 eierseksjoner av ulik størrelse.

Felleskostnader pr. mnd
2.000,-

Felleskostnader inkluderer
Byggforsikring, internett, strøm fellesareal, trappevask, drift og noe generelt vedlikehold.
Felleskostnadene betales kvartalsvis (kr. 6.000,-).

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I forhold til et budsjettet overskudd på kr 4.552,- for 2025, gikk sameiet i pluss med kr. 179.896,-. Planlagt utskiftning av lamper i kjeller og bak-ganger ble ikke utført, som dermed økte egenkapitalen med ca, kr. 80.000,-.

Overskudd på kr. 107.098,- for 2024 ble overført til 2025. Fliser i inngangsparti er sprukket kan bli en utgift som sameiet må ta og kan medføre en ekstra utgift for seksjonseierne i løpet av ett år eller to. Det ble også opplyst på årsmøtet at vedlikehold/maling av den siste delen av fasaden i bakgården ble utsatt til 2027. Det er opplyst at det skal sjekkes opp i muligheter for tilskudd og prosjektstøtte til å utrede mulighet for heis i bakhagen.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å



gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Dyrehold
Det må søkes om dyrehold til sameiet.

Forsikring
Forsikringsselskap IF Forsikring
Polisenummer SP432819.16.1

Sikringsordning
Sameiet har ikke avtale om sikringsordning.

Formuesverdi primær
1.911.570,- for 2024

Formuesverdi sekundær
7.646.281,- 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
21.065,- for 2026

Kjerneinformasjon

Eiendomsskatt
11.966,- for 2026

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

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

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

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

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

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

Diverse
- To ruter i vinduene er punktert.
- Ny varmtvannsbereider i juli 2026.
- Høytaler i tak på bad er koblet til FM radio.
- Hele kjelleretasjen er seksjonert som fellesareal for sameiet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Det foreligger ferdigattest vedrørende installasjon av 8 stk wc. datert 11.11.1935, innredning av 2 leiligheter med styrt og wc på loftet, samt oppført 5 stk. takoppbygg datert 10.061942. Det foreligger også en ferdigattest datert 07.06.2005 vedrøreden påbygg blokk/bygård/terrassehus. Det foreligger et lite avvik ifht byggtegningene fra 1992, hvor det i dagens løsning er et gangparti mellom bad og soverom som leder inn til det innerste soverommet - som ikke er tegnet

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett: Dagboknummer 1900/903627-1/106 10.07.1900 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 4601 GNR: 164 BNR: 255.

Grunndata: Dagboknummer 1992/15412-1/106 08.07.1992 SEKSJONERING. Opprettet seksjoner: SNR: 5. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 155/1457.

Regulerings- og arealplaner

Planforhold for eiendommen: Eiendommen omfattes 100 % av reguleringsplan «BERGENHUS. MØHLENPRIS KVARTAL Q, FORNYELSESPLAN», planID 8600000, plantype 30 – eldre reguleringsplan. Planen har status 3 – endelig vedtatt arealplan, trådte i kraft 13.02.1989 og har saksnr. 190810561. Dekningsgraden på eiendommen er 100 %. Rapporten opplyser at ingen planendringer er markert innenfor eller i umiddelbar nærhet til eiendommen, men anbefaler at kart og planarkiv kontrolleres for eventuelle punktrepresenterte planendringer.

Eiendommen omfattes videre 100 % av Kommuneplanens arealdel 2018, planID 65270000, vedtatt 19.06.2019. Hele eiendommen, 100 %, er avsatt til arealformål 1130 – sentrumsformål, nærmere angitt som byfortettingssone BY1. Eiendommen omfattes samtidig 100 % av hensynssone kulturmiljø H570_2 «Møhlenpris» og 100 % av hensynssone kulturmiljø H570_7 «Historisk sentrum». Hele eiendommen, 100 %, omfattes også av faresone H390_2 «Luftkvalitet – gul sone». Hensynssone H220_3 «Vei støy – gul sone» dekker 62,2 % av eiendommen. Bestemmelsesområde #4, med hjemmel «Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav», dekker 100 % av eiendommen.

Eiendommen omfattes også 100 % av kommunedelplan «BERGENHUS. KPD SENTRUM», planID 15780000. Kommunedelplanen har status 3 – endelig vedtatt arealplan og trådte i kraft 10.12.2001. Arealformålet er 110 – boligområder, nåværende arealstatus, med 100 % dekning av eiendommen.

Planer i nærheten av eiendommen: Rapporten registrerer fire planer i nærheten. «ÅRSTAD. KDP PUDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET», planID 17330000, plantype 21 – kommunedelplan, har planstatus 3 – endelig vedtatt arealplan og saksnr. 200212016. «Kommuneplanens arealdel KPA 2027», planID 71740000, plantype 20 – kommuneplanens arealdel, har planstatus 1 – planlegging igangsatt og saksnr. 202417461.

Dette er dermed planen under arbeid som rapporten uttrykkelig registrerer i nærheten av eiendommen. «BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 164 BNR 353 MFL., MARINEHOLMEN», planID 65320000, plantype 35 – detaljregulering, har planstatus 3 – endelig vedtatt arealplan og saksnr. 202220498. «BERGENHUS. GNR 164 BNR 474 MFL., NYGÅRDSPARKEN, BARNEHAGE», planID 64900000, plantype 35 – detaljregulering, har planstatus 10 – uaktuell/trukket og saksnr. 201508075.

Når det gjelder hvor og hvordan disse nærliggende planene berører den aktuelle eiendommen, angir rapporten dem som planer «i nærheten av eiendommen», ikke som planer med geometrisk dekning av gnr. 164 bnr. 255. Det er derfor ikke grunnlag i rapporten for å oppgi en prosentvis berøring av selve eiendommen for disse planene. Plankartet viser blant annet planID 65320000 ved Marineholmen sør/sørøst for den aktuelle eiendommen, på motsatt side av området/vegen sør for kvartalet. Selve gnr. 164 bnr. 255 ligger innenfor planID 8600000.

Godkjente tiltak på andre eiendommer i nærheten: På gnr. 164 bnr. 353 er det registrert tilbygg til kontor- og administrasjonsbygning/rådhus, bygningsnr. 139754506-1. Tiltaket har status igangsettingstillatelse, datert 05.01.2026, saksnr. 202513238. På gnr. 164 bnr. 352 er det registrert to tilbygg til garasje/uthus/anneks til bolig, bygningsnr. 13919429-2 og 13919429-1. Begge har status rammetillatelse, datert 12.04.2024, og tilhører saksnr. 202318060. På gnr. 164 bnr. 474 er barnehage, bygningsnr. 139961897, registrert med status «Bygning godkjent for riving/brenning», datert 31.05.2022; rapporten oppgir ikke saksnummer for dette tiltaket.

Øvrige planrelaterte forhold: Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Rapporten opplyser videre at hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier fastsatt av statlige myndigheter og kommuneplanens bestemmelser. Opplysningen bygger på overordnede støyberegninger og kan blant annet medføre utredningsplikt og eventuelle krav om avbøtende tiltak ved behandling av plan- og byggesaker.

Rapporten presiserer at planinformasjonen ikke er uttømmende, at det kan forekomme feil i datagrunnlaget, og at opplysningene ikke gir noen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig gate. 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 er ikke utført radonmåling av leiligheten i 2. etasje. 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. På årsmøtet for 2026 ble det ytret et ønske om å endre vedtektene for å begrense muligheten for at leiligheter i sameiet blir solgt til korttidsutleie, uten at det ble vedtatt. P.t. retter de seg etter det offentlige regelverket for korttidsutleie og forventer at beboere retter seg etter de. Langtidsutleie praktiseres allerede.

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, 12. juni 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

11 300 000,00 (Prisantydning)

11 300 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
282 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Pantestattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

283 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
296 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

11 583 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
11 596 750,00 (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.

Dokumentavgift

Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntreder ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok.avgiften avløste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok.avgift.

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale – det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.

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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Ken Erik Berntsen

Kjerneinformasjon

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.



Dato salgsoppgave
12.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN

15 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Professor Hansteens gate 88

Professor Hansteens gate 88

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi opprettet et boligsameie, de som bodde i huset ca. 1988; overtok hele huset sammen fra de forrige eierne og renoverte det fram til ca. 1990

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Har bodd i boligen siden 1980-tallet

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Berntsen, Ken Erik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2022

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☒ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt arbeid i huset på tak og fasade er utført av folk i huset med ca. 10 års mellomrom etter 1990

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

F.eks. malerarbeid

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

Side 2



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

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

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

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2014

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifting av rør utenfor huset for mange år siden; husker ikke året eller hvem som utførte det, men opplysninger kan sikkert skaffes gjennom husstyret

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært setter rotter i bakgård enkelte ganger

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei



25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 89272925

Tilstandsrapport

Selveierleilighet (i blokk)

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 164, bnr. 255, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 21.07.2026

Rapportdato: 31.07.2026

Oppdragsnr.: 20932-3580

Eiendomsverdi ref nr: EB1494

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og sertifisert takstmann/bygningssakkyndig siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørvirksomhet og byggeledelse, og over 2 500 utarbeidede tilstandsrapporter etter NS 3600, har selskapet opparbeidet solid og bred bygningsteknisk erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapport ved boligsalg etter gjeldende NS 3600 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig
- Bygningssakkyndige vurderinger og uttalelser i saker etter boligkjøp

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsめglere, privatpersoner, advokater, offentlige aktører og profesjonelle aktører i eiendomsbransjen, mange av dem gjennom faste samarbeid over flere år – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 2 av 24

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 3 av 24

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

4/5-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje. SSb-nr: H0202.
Sørvestvendt balkong på 4,6 m².
Luftebalkong på 2,0 m².
Ekstern bod på 11,5 m² i kjeller.

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det ble gjort større oppgraderinger rundt 1988-1990. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med datidens byggeskikk og fagmessige utførelse som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler 'intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler'. Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Det er fremlagt skriv fra sameiets styre vedrørende utvendig vedlikehold utført i 2021. Utover dette kjenner ikke takstmann til tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Møhlenpris i Bergen. Kort vei til busstopp med forbindelser til sentrum og øvrige bydeler, samt gangavstand til bybanestoppet Florida. Gangavstand til Bergen sentrum, busstasjon og jernbanestasjon. Kort vei til dagligvarebutikk, Møhlenpris skole og barnehage. Universitetet i Bergen og Handelshøyskolen BI ligger i gangavstand. Turområder i nærheten, blant annet Nygårdsparken, Løvstakken og Fløyen. Badeplass ved Marineholmen.

TOMT

Felles eiet tomt på 572 m².

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledning via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Boligbygget er fundamentert med murkonstruksjon til løsmasser.

Konstruksjoner/fasader:

Bærende konstruksjoner av murverk. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasade av puss på murverk. Fasade og takflater mot Professor Hansteens gate ble oppgradert i 2021. Det ble foretatt høytrykkspyling, utbedring av sprekker og skader i murverk, samt maling av hele fasaden. Tilsvarende arbeid ble sist utført i 2007. Arbeidet ble i hovedsak utført som egeninnsats i sameiets regi.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer fra 1990. Glass på vinduer ved balkongdør i stuen ble skiftet i 2021.

Dører:

Ytterdør med profilert dørblad og trådglass. Original dør. Døren er forsterket med eikeplater og trådglass. Balkongdører med isolerglass i trekarmer fra 1990. Glass på balkongdør ved stue ble skiftet i 2021. Brannør til baktrapp med slett dørblad og brannklasse B30. Døren er forsterket i senere tid med bl.a. stålkjør.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer, tekktet med skiferstein. Taket er av eldre årgang. Eier opplyser at det er gjort jevnlig vedlikehold av taket gjennom årene ved behov.

Felles trapper:

Felles trapper i betong med terrazzomønster og profilert smijernsrekkverk med håndløper. Baktrapp i malt treverk med profilert rekkverk.

Balkonger/altaner:

Sørvestvendt balkong på 4,6 m² med utgang fra den ene stuen. Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner. Smijernsrekkverk. Luftebalkong på 2,0 m² ved forgang. Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Forgang med utgang til balkong (6,5 m²)
Parkett/steinfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Sikringsskap.

Kjøkken (24,1 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater/panel på vegger og malte flater i himling. Peis. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue med utgang til balkong (22,0 m²)
Parkett på gulv, malte flater/panel på vegger og malte flater i himling.

Stue (19,2 m²)
Parkett på gulv, malte flater/panel på vegger og malte flater i himling.

Entré (6,4 m²)
Linoleumsfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Vaskerom (2,9 m²)
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang (6,3 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (3,9 m²)
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomstapet på vegg og malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (24,1 m²)
Linoleumsfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Mellomgang (5,1 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (7,6 m²)
Linoleum på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Bad (7,7 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter og høyttalere. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (8,9 m²)
Linoleum på gulv, malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av støpejern.
Varmtvannsbereder på 200 liter.
Sikringskap med automatsikringer.

OPPVARMING

El. varmekabler på begge bad, vaskerom og kjøkken.
Peis med innsats på kjøkkenet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 6 av 24

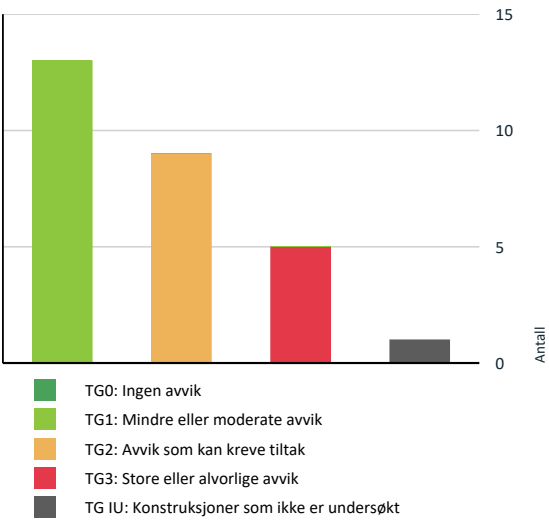
Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

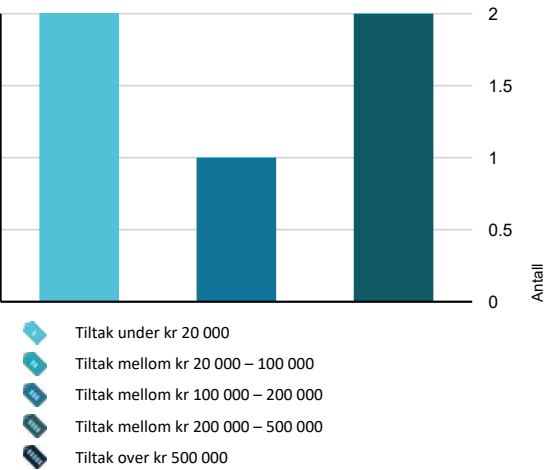
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Selgers egenerklærings skjema var ikke fremlagt og er ikke gjennomgått på tidspunktet for rapportutarbeidelsen. Opplysninger fra eier som fremkommer i rapporten, er gitt muntlig på befaringen. Rapporten er utarbeidet uten kjennskap til opplysninger som måtte fremgå av egenerklæringen, herunder om tidligere skader, lekkasjer eller utførte arbeider. Dersom egenerklæringen inneholder opplysninger av betydning for vurderingene, kan dette påvirke rapportens innhold, og rapporten bør forelegges bygnings sakkyndig for oppdatering.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (2,9 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,9 m²) > Overflater gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 7 av 24

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. flatt gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,9 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Bad (7,7 m²) > Overflater gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. flatt gulv. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2. etasje > Bad (7,7 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (2,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Vurderingen er basert på alder og forventet gjenstående brukstid. Vinduene har usikker fremtidig funksjon. Stedvis antydninger til punkterte glassruter (merk at dette var svært vanskelig å avdekke på befaringsdagen grunnet lysforhold etc.).

Utvendig > Ytterdører

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på balkongdører.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

En del slitasje og malingsavskalling på betongdekke. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (2,9 m²) > Overflater gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,9 m²) > Overflater, vegger og himling

Overflater bærer preg av elde og slitasje.

Våtrom > 2. etasje > Bad (3,9 m²) > Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett bærer preg av elde og slitasje.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 8 av 24

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår

1900

Kommentar

Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det ble gjort større oppgraderinger rundt 1988-1990. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av leiligheten. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Vinduer fra 1990.

Glass på vinduer ved balkongdør i stuen ble skiftet i 2021.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

• Vurderingen er basert på alder og forventet gjenstående brukstid. Vinduene har usikker fremtidig funksjon. Stedvis antydninger til punkterte glassruter (merk at dette var svært vanskelig å avdekke på befaringsdagen grunnet lysforhold etc.).

Konsekvens/tiltak

• Eldre vinduer har normalt sett dårligere isolering og vindtetting, samt økt risiko for punktering av isolerglass. Utskifting bør påregnes på sikt eller etter behov, for å unngå varmetap, trekk og mulige fuktskader.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med profilert dørblad og trådglass. Original dør. Døren er forsterket med eikeplater og trådglass. Merk at døren ikke tilfredsstillende dagens sikkerhetskrav i forhold til brann.

Balkongdører med isolerglass i trekarmen fra 1990. Glass på balkongdør ved stue ble skiftet i 2021.

Brannndør til baktrapp med slett dørblad og brannklasse B30. Døren er forsterket i senere tid med bl.a. stålkjør.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 9 av 24

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på balkongdører.

Konsekvens/tiltak
• Eldre balkongdører har normalt dårligere isolering og vindtetting, samt økt risiko for punktering av isolerglass. Utskifting bør påregnes på sikt eller etter behov, for å unngå varmetap, trekk og mulige fuktskader.

TO 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Sørvestvendt balkong på 4,6 m² med utgang fra den ene stuen.
Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner. Smijernsrekkeverk.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter.

Luftbalkong på 2,0 m² ved forgang.
Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,85 meter.

Til informasjon:
Iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-15:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

Vurdering av avvik:
• En del slitasje og malingsavskalling på betongdekke.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold for å unngå videre forringelse.
• Lav rekkverkshøyde og åpninger medfører økt risiko for fall og personskafer. Byggt teknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Det er fremlagt korrespondanse fra sameiets styre om et vedlikeholdsprosjekt på fellesdeler, med siste datering 17.08.2021. Arbeidene omfattet fasade, tak og beslag, vinduer og altaner, og ble utført med egeninnsats. Det foreligger ikke sluttokumentasjon som viser hva som ble ferdigstilt.

Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 10 av 24

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

INNENDIG

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Eier opplyser at det ble foretatt avretting av etasjeskiller i forbindelse med renovering i 1988-1990.

Det ble foretatt stikkprøvemessig kontroll av ujevnheter/skjevheter med laservater i stue og stue med utgang til balkong. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter.

Merk:
Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er basert på tilgjengelige flater. I eldre boliger må det påregnes enkelte skjevheter, nedbøyninger, knirk og begrenset lydisolering mellom etasjene.

Radon

Beskrivelse
Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:
Peis med innsats i kjøkkenet.

Pipen inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke nærmere vurdert.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Profilerte furudører og fyllingsdører. Flere dører med glassfelt.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM (2,9 M²)

Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 11 av 24

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Utslagsvask i stål med vegghengt blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, veggskap og varmtvannsbereider. El. varmekabler, støpejernssluk og elektrisk vifte.

Vaskerommet ble pusset opp ifb. med rehabilitering i 1988-1990.

2. ETASJE > VASKEROM (2,9 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > VASKEROM (2,9 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Varierende/begrenset fall på gulvet for øvrig.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > VASKEROM (2,9 M²)

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Støpejernssluk. Det er trolig smøremembran under flisene i følge eier. Maling på vegger.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befarings tidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Våtrommet må rehabiliteres for å oppfylle dagens krav, med etablering av nytt vanntett sjikt utført av kvalifisert fagperson. Kostnadsestimat er satt for å belyse dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > VASKEROM (2,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 12 av 24

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > VASKEROM (2,9 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte.

2. ETASJE > VASKEROM (2,9 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men en må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

2. ETASJE > BAD (3,9 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, badestapet på vegg og malte flater i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speilskap, vegglampe, taklampe, gulvstående toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte.

Badet ble pusset opp ifb. med rehabilitering i 1988-1990.

2. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Overflater bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen fungerer per i dag, men det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.

2. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt flatt gulv ved kontroll fra kant av dusjkabinett til topp flis ved dørterskel.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 13 av 24

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Begrenset risiko såfremt det fortsatt benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TO 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Støpejernssluk. Eier opplyser at det trolig er smøremembran under flisene.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Våtrommet må rehabiliteres for å oppfylle dagens krav, med etablering av nytt vanntett sjikt utført av kvalifisert fagperson. Kostnadsestimat er satt for å belyse dette.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Dusjkabinett bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen fungerer per i dag, men det må påregnes oppgraderinger dersom en ønsker dagens krav til standard.

2. ETASJE > BAD (3,9 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte. Tilluft via lufferist i dør.

2. ETASJE > BAD (3,9 M²)

Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 14 av 24

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD (7,7 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter og høyttalere.

Inneholder:

Søyleservant med ett-greps blandedbatteri, innfliset speil, vegglamper, gulvstående toalett og innfliset badekar med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte.

Badet ble pusset opp ifb. med rehabilitering i 1988-1990.

2. ETASJE > BAD (7,7 M²)

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD (7,7 M²)

TO 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt flatt gulv ved kontroll fra kant av badekar til topp flis ved dørterskel.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. flatt gulv.

Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 15 av 24

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD (7,7 M²)

TO 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befarings tidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Våtrommet må rehabiliteres for å oppfylle dagens krav, med etablering av nytt vanntett sjikt utført av kvalifisert fagperson. Kostnadsestimat er satt for å belyse dette.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD (7,7 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD (7,7 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte.

2. ETASJE > BAD (7,7 M²)

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 16 av 24

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (24,1 M²)

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap. En seksjon med benkeplate i granitt er montert i senere tid.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Husqvarna
- Oppvaskmaskin med synlig front fra Bosch

Frittstående kjøleskap med frysedel fra Siemens

Ventilator i børstet stål med kobberhette fra Hansen.

Kjøkkeninnredning fra leiligheten ble renoveret i perioden 1988-1990.

2. ETASJE > KJØKKEN (24,1 M²)

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i børstet stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles vannrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannrør gir økt risiko for lekkasje og vannskader. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og utskifting bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje

TO 2 Innvendige avløpsrør

Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 17 av 24

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør gir økt risiko for utetthet og lekkasje med fare for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av avløpsrørene av fagperson, og utskifting eller innvendig rørfornyng bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken, begge bad og vaskerom.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Bereder ble montert i 2026.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i forgang.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A og 7 kurser på 16A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 18 av 24

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på begge bad, vaskerom og kjøkken.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av en kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak

- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ikke foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Lav rekkverkshøyde og åpninger medfører økt risiko for fall og personskader. Byggt teknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 19 av 24

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

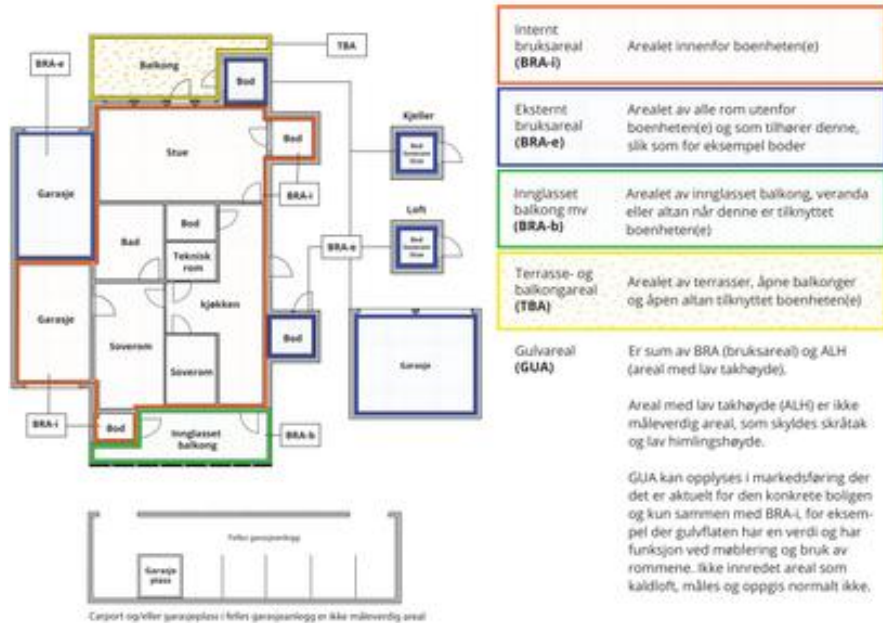
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 20 av 24

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		12		12	
2. etasje	160			160	7
SUM	160	12			7
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod (11,5 m²)	
2. etasje	Forgang (6,5 m²), kjøkken (24,1 m²), stue med utgang til balkong (22,0 m²), stue (19,2 m²), entré (6,4 m²), vaskerom (2,9 m²), mellomgang (6,3 m²), bad (3,9 m²), soverom (24,1 m²), mellomgang (5,1 m²), soverom (7,6 m²), bad (7,7 m²), soverom (8,9 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 15 m² av bruksarealet i leiligheten.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall. Pga. leilighetens utforming kan det forekomme noe avvik.

Takhøyder:

Takhøyde ble målt til ca. 3,18–3,20 meter i stue, stue med utgang til balkong og kjøkken, ca. 2,94 meter på hovedbadet, ca. 2,59 meter på det minste badet, ca. 2,34 meter på vaskerommet og ca. 3,20 meter på hovedsoverommet. I forgang og gang ble takhøyden målt til ca. 2,90 meter, og i mellomgang og de to soverommene mot gangen til ca. 3,00 meter. I områder med lavere takhøyde skyldes dette at himling er isolert med steinull. Oppgitte takhøyder kan variere noe.

TBA-arealer:

Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:

Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Sameier og borettslag:

Bruksrett til boder kan endres via vedtekter eller generalforsamling.

Lovlighet

Oppdragsnr.: 20932-3580

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 21 av 24

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år. Egenerklæringsskjema var ikke mottatt ved rapportdato.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Ken Erik Berntsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	255		5	572 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet
Adresse							
Professor Hansteens gate 88							
Hjemmelshaver							
Berntsen Ken Erik							

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.07.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	21.07.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	21.07.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	21.07.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	21.07.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	
2	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 255
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrenset og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Energiattest



Adresse Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN	
Dato for energimerking 31.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-325581
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139276140
Gårdsnummer 164	Bruksnummer 255
Seksjonsnummer 5	Bruksenhetsnummer H0202



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1900	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 160,0 m²	Oppvarmet bruksareal 160,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstain
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 203,19 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 196,40 kWh/m²	Totalt levert pr. år 33 042 kWh
--	---



Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN

Detaljer	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN

Tiltak
Bygningsmessige tiltak
Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.
Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.
Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.
Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.
Tiltak 5: Montering tetningslister Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.
Brukertiltak
Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.
Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

**Vedtekter for Professor Hansteensgate 88.
Vedtatt i sameiermøte den 06.mai 2008.**

§1

Navn og formål

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr _____ bnr _____ i Bergen Kommune – Professor Hansteensgt 88.

§2

Organisering av sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksrett som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av sameiermøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegge som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§3

Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne med mindre annet vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet.

§4

Vedlikehold

Innvending vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameiere. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgang og kjeller, er sameiets ansvar.

§5

Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan avsette til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder samt to andre medlemmer. Styret skal velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for 1 år.

§7

Om sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen sendes sameierne senest en måned etter sameiermøtet.

§8

Innkalling til sameiermøtet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være tre dager.

§9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets beretning
- Regnskap
- Budsjettforslag
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§10

Møteledelse og flertallskrav

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmen i sameiermøtet for vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§11

Revisjon og regnskap

Styret utpeker et av medlemmene som har ansvar for å føre regnskap. Regnskapet med underbilag legges frem for årsmøtet til gjennomsyn.

§12

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven §26. Advarsel skal skje skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§13

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonene etter tvangfullbyrdselslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoners § 27.

§14

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§15

Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

§16

Forholdet til lov om eierseksjoner

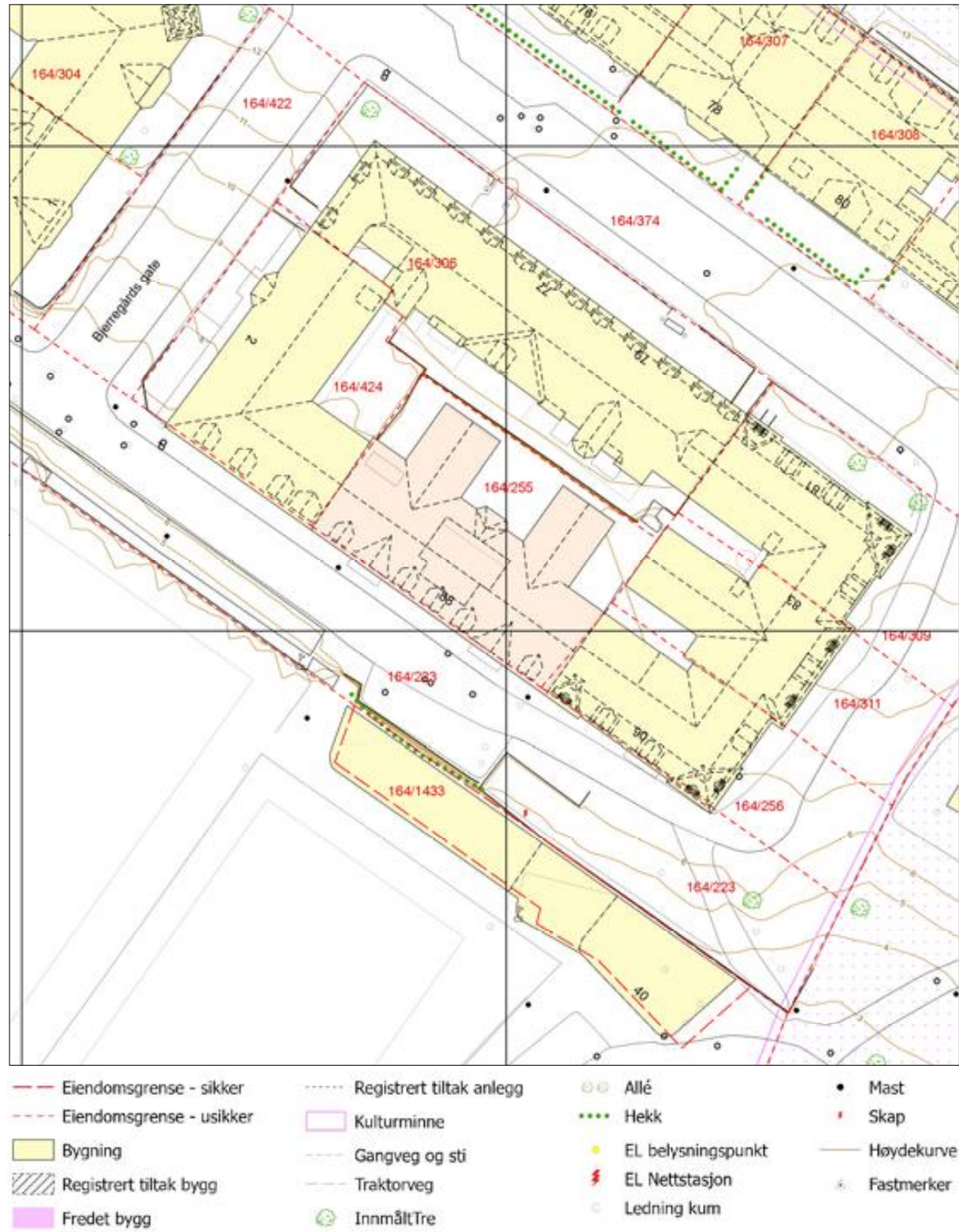
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 14.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/255/0/5
Adresse: Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

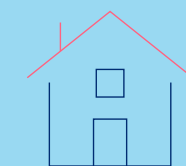
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Professor Hansteens gate 88, 5006 BERGEN. Gnr. 164, bnr. 255, snr. 5 i Sameiet Prof.Hansteensgt. 88, oppdragsnr.: 1120260098
Megler: Marius Giskeødegård, mobil: 95110340, e-post: mgi@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Marius Giskeødegård

Eiendomsmegler / Partner
951 10 340
mgi@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

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