

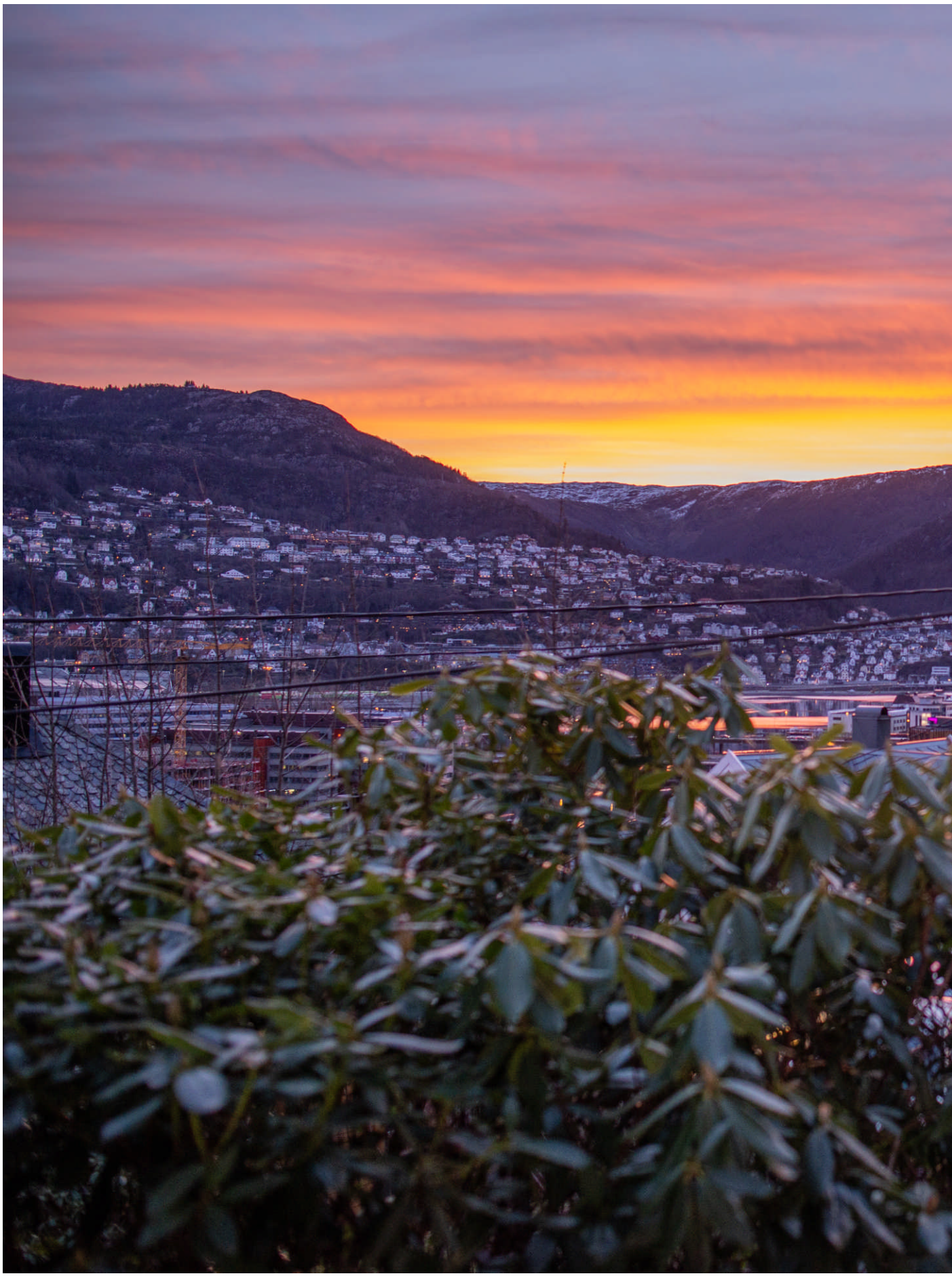
SKOGLIEN 13



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	6
Nøkkelinformasjon	8
Eiendomsinformasjon	28
Plantegning	42
Tekniske dokumenter	44





VELKOMMEN TIL

Skoglien 13

Skoglien 13 har en sentral beliggenhet i et veletablert og attraktivt område. Boligen har gangavstand til et bredt utvalg av fasiliteter, inkludert butikker, treningssenter, gode kollektivforbindelser med buss og bybane, skole- og barnehage, samt gode turområder like ved.

Leiligheten ligger i et veldrevet og godt vedlikeholdt sameie, hvor taket ble rehabilitert høsten 2025. Sameiet disponerer et pent opparbeidet felles uteområde på baksiden av bygget.

Noen høydepunkter
- Gode rom, med rikelig naturlig lysinnslipp
- Lave felleskostnader.
- Nytt tak i 2025
- To boder, en innvendig og en på loft.
- 4 minutter gangavstand til busstopp
- Gode turmuligheter i området

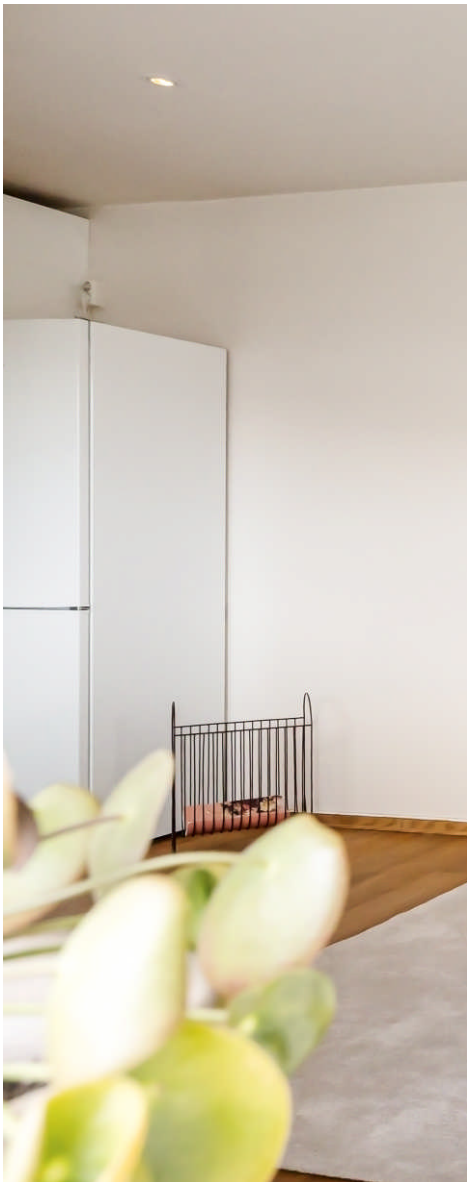


Sara Wilhelmsen
Eiendomsmeglerfullmektig
467 09 748
sara@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	2 990 000
Omkostninger	75 295
Totalpris	3 065 295
Fellesutgifter	1 167 / mnd
Bruksareal	47 m²
BRA-i	45 m²
BRA-e	2 m²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1947
Tomt	1 159 m² eiet tomt








































VIEW OF NATURE
ATMOSPHERE






VIEW OF NATURE
ATMOSPHERE





EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 47,0 m²
- BRA-i: 45,0 m²
- BRA-e: 2,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Boligen ligger i byggets første etasje.

Inneholder: Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og innvendig bod.

Boligen disponerer også ekstern bod på loft.

Beskrivelse
Velkommen til Skoglien 13! Her bor du i en flott 3-roms leilighet, i et velholdt sameiet på 13 seksjoner. Sameiet har felles uteareal på baksiden av bygget, hvor du kan nyte de gode solforholdene Bergen har å by på, spesielt på varme sommerdager. Boligen ligger tilbaketrukket og skjermet, samtidig som du har et bredt utvalg av fasiliteter i nærheten, som butikker, treningssenter, gode kollektivforbindelser med buss og bybane, skole- og barnehage, samt gode turområder like ved.

Når du kommer inn døren, blir du møtt av en romslig entré med god plass til oppheng av yttertøy og sko. Fra inngangen har du videre tilkomst til stue/kjøkken, bad og ene soverommet. Det er oppgitt at det er varmekabler på gulv i entré, bad, stue og begge soverommene.

Videre inn i leiligheten har du en lys og romslig stue i åpen løsning med kjøkken, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Ikke minst har du flotte sol- og utsiktsforhold med utsikt over fjellene. Leiligheten har malte, slette veggflater i lune fargetoner og gjennomgående parkettgulv.

Her får du et kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benkeplate. En flott planløsning der hele arealet blir brukt på en god måte. Det er oppgitt at kjøkken er fra 2012.

Fra inngangen er det videre tilgang til bad, her er det et helfliset bad med varmekabler på gulv og innredning med nedfelt servant, dusjhjørne og frittstående toalett. Skal du ta klesvasken er det felles vaskerom for beboerne i bygget. Det er oppgitt at bad er fra 2012.

I leiligheten er det 2 soverom av god størrelse. Her kan man innrede med ønsket møblement og sengestørrelse. Fra det ene soverommet er det også en innvendig bod, her er det god plass til oppbevaring av klær og diverse.

Det medfølger også ekstern bod på loft.

Hjertelig velkommen til visning!

Byggemåte
Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av murkonstruksjoner. Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Det er saltakskonstruksjon med valmet hjørne. Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skiferstein. Renner og nedløp i plast.

Tilstandsrapport
Takstmann: Ole Henrik Berg
Takstfirma: Berg takst
Dato for takst: 29.01.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk

gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:

- Bad > Overflate vegger og himling: Det er påvist bom i flis. Det er påvist at flisfuger i dusj har riss/sprekker. Det er registrert støy fra vifte på badet, noe som kan indikere slitasje, feilmontering eller redusert funksjon og bør undersøkes nærmere. Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
- Bad > Overflate gulv: Det er påvist bom i flis. Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner
- Bad > Membran, tettesjiktet og sluk: Rørgjennomføring for avløp til vask er ført ned i gulv. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
- Kjøkken: Det er registrert fuktskjolder ved sokkel som tyder på tidligere lekkasje/vannsøl. Det er registrert svelling i underkant av benkeplate ved vask og oppvaskmaskin, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid og kan medføre redusert materialstyrke og videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres. Det er ikke påvist waterguard/lekkasjesikring til oppvaskmaskin. TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner og manglende lekkasjesikring til oppvaskmaskin.
- Vinduer og ytterdører: Det er påvist tregheter i vinduer. Det er påvist kondens i eldre vinduer. Eldre vinduer nærmer seg sin forventet levetid. Det må påregnes utskiftning av eldre vinduer innen rimelig tid. TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
- Varmtvannsbereder: Det er benyttet plastrør (PEX) direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene. Kontroll og utbedring av rørlegger anbefales. Varmtvannsbereder med effekt på 1,95 kW er ikke direktekoblet. Beredere med effekt over 1,5 kW skal være fast tilkoblet, og løsningen avviker derfor fra anbefalt utførelse. Manglende direktekobling kan gi økt belastning på stikkontakt og redusert elsikkerhet. Direktekobling bør etableres av autorisert elektriker.
- Ventilasjon: Det er ikke etablert tilluftsløsning til soverom ved kjøkken, utover åpningsvindu. Manglende kontrollert tilluft kan gi redusert luftkvalitet og mindre tilfredsstillende ventilasjon i rommet. TG2 vurderes med bakgrunn i manglende ventilasjon på soverom.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært
Rørfornying i sameiet 2016.
Arbeid utført av Vitek.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja
Medlemmer i styret har rapportert om enkelte tilfeller av litt fuktinnsig i gangen bak leilegheita (fellesareal).

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja
Enkelte gliper og små sprekkar i parketten. Det er også ein tydeleg sprekk i trappa utanfor inngangsdøra.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Eg har blitt fortalt at rotter har blitt sett i fellesareal for en del år tilbake, men kjente hull blei tetta og eg har aldri personlig sett rotter her.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Ja
Det er nokre sølvkre og skjeggkre som dukkar opp iblandt. Styret i sameiget vil fremme forslag på sameigemøtet våren 2026 om å få inn eit firma for å få dei fjerna frå alle seksjonane.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el -anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Bytting av spottar på kjøkken, gang og bad.
Arbeid utført av Nygaard Elektro AS

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Taket blei oppgradert hausten 2025; faglært arbeid utført av Fløysand Tak. Fasade blitt både vaska og malt i fleire omgangar dei siste åra på dugnad i sameiget.
Arbeid utført av Fløysand Tak AS

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Ja
Haugen VVA AS sendte nabovarsel ang. opprusting av eksisterande gangsti mellom Skoglien og Solheimslien på oppdrag frå Bymiljøetaten i Bergen kommune.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja
Takstmann Ole Henrik Berg har laga tilstandsrapport 30.01.2026.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Det har vore råteskader under hellene på taket, men alt dette blei utbedra i 2025.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Ja

Flere har rapportert om skjeggkre og sølvkre i sine leiligheter.

Energimerking
Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke G er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

- Varmekabler på bad, i entré, stue, soverom og kontor/soverom.
- Elektrisk oppvarming

Tomten
1159,00 m² eiet tomt.

Parkering
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Garderobeskapet på det ene soverommet følger med, samt kjøleskap og vaskemaskinen på vaskerommet (fellesareal).

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
I Skoglien 13 bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, men samtidig tett på flotte naturopplevelser i et populært boligområde på Solheim. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og flotte fridager.

De daglige handleturene tas på nærbutikkene Spar, Kiwi eller Rema 1000. Er man på jakt etter et utvidet handle- og servicetilbud, vil man sette pris på Bergen sentrum få busstopp unna leiligheten.

Kollektivtilbudet tilknyttet leiligheten er svært bra med gangavstand til buss- og bybanestopp. Bussholdeplass Solheimslien Nord er kun 4 minutter gåavstand unna leiligheten. Ellers er det kort og effektiv kjørevei til Bergen sentrum.

Nærområdet byr på meget gode tur og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med muligheter i nærområdet med foten av Løvstakken like utenfor inngangsdøren. For dem som liker å trene innendørs så vil Feel24 Lien, eller EVO Damsgårdssundet være et yndet alternativ.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

Adkomst
Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med ASK visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Sameiet
Sameiet Skoglien 9-11-13
Org.nr: 990 981 531

Sameiet består av 13 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk: 5 / 78

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Vedtekter og ordensregler
Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 84698248

Fellesutgifter
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 1 167,- pr. mnd. og inkluderer:
Vedlikehold, drift, strøm fellesareal og forsikring

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Strøm etter forbruk, Tv/internett, kommunale avgifter og innboforsikring.

Listen er ikke uttømmende.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett
Styregodkjenning: Ja

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 10 523 pr. år. I dette inngår eiendomsskatt, gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Norgespris
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen. Siden avtaler om Norgespris følger målepunktet, vil eiendommen være bundet av avtalen om Norgespris frem til 31. desember 2026, uavhengig av eierskifte.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 698 545,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 2 794 181,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 74 750,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 11 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 077 740,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 01.10.1948 for 2.etasjes trebygning med hageleilighet.

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

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen datert 14.01.1946, viser at stue, kjøkken og soverom ble byggemeldt som værelser. Endring på bygg som ikke endrer forutsetningen for kommunens opprinnelige godkjennelse er normalt sett lovlig, men inngripen i bærende konstruksjoner og teknisk installasjon kan være søknadspliktig. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Byggetegninger fra kommunen datert 14.01.1946, viser at deler av soverom ble byggemeldt som bod, og er følgelig ikke godkjent for varig opphold. Evt. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

Boligen ligger i ytre fortettingssone og er regulert til boligområde

Reguleringsplaner på grunnen
PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrad
10190000 30 ÅRSTAD. NORDRE SKOGVEIEN 20 X 3 - Endelig vedtatt arealplan 06.08.1947 0,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom
PlanID Plantype Plannavn Saksnr Ikrafttrådt
10190002 31 ÅRSTAD. GNR 158 BNR 718, SKOGLIEN 15 199706302 08.10.1998

Kommuneplan
PlanID Plannavn Ikrafttrådt Dekningsgrad
65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen
PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivele Områdenavn Dekningsgrad
65270000 2 - Framtidig 1001 - Bebyggelse og anlegg Ytre fortettingssone Y1 95,8 %
65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur Grønnstruktur G 4,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad
65270000 KpAngittHensynSone H570_3 Solheim 99,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad
65270000 KpFareSone H390_2 Luftkvalitet - gul sone 100,0 %
65270000 KpFareSone H310_1 Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad
65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 10,9 %

Kommunedelplan(er)
PlanID Plannavn Status Ikrafttrådt Dekningsgrad
17330000 ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET 3 - Endelig vedtatt arealplan 31.05.2010 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan
PlanID Arealstatus Arealformål Dekningsgrad
17330000 1 - Nåværende 110 - Boligområder 100,0 %
17330000 1 - Nåværende 610 - Veiareal < 0,1 % (0,0 m^2)

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
120000 30 ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12) 4 -
71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461
4400000 30 ÅRSTAD. REGULERINGSPLAN FOR SOLHEIMSLIEN 30 - 32X 3 -
130000 30 ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS 4 -

10980100 30 ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING,ENDRET REGULERINGSPLAN 3 -
17120000 30
ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL.,TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN 3 200212517

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr
158/695 139218787-1 Ombygging Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Rammetillatelse 05.03.2026 202514477
158/589 139217837-1 Ombygging Andre småhus m/3 boliger el fl Igangsettingstillatelse 24.10.2025 202512860

Andre opplysninger
Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for Fjernvarmeanlegg.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.
Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 15794, tgl. 29.05.1985 - Seksjonering
SNR: 13
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 5 / 78

Dnr. 273, tgl. 11.01.1946 - Erklæring/avtale
VEGtemmelse om felles vegg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2833, tgl. 31.03.1948 - Bestemmelse om veg
Overført fra Skoglien 11 og 13
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 990058, tgl. 07.05.1984 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
SKOGLIEN 11 OG 13
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie
Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

Radon
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.

Konsesjonsfrihet
Det er ikke krav til egenerklæring om konsesjonsfrihet for denne eiendommen.

Konsesjon
Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

Odel
Det er ikke odel på denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen
Skoglien 13
158/715/0/13 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger
Daniel Volle

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-26-00028
Ansvarlig megler:
Christian Hauge Torvanger
+47 45 22 71 19
christian@askeiendomsmegling.no

Sara Wilhelmsen
+47 46 70 97 48
sara@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle

forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtakelse etter avtale med selger.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt.

Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 7 900,00

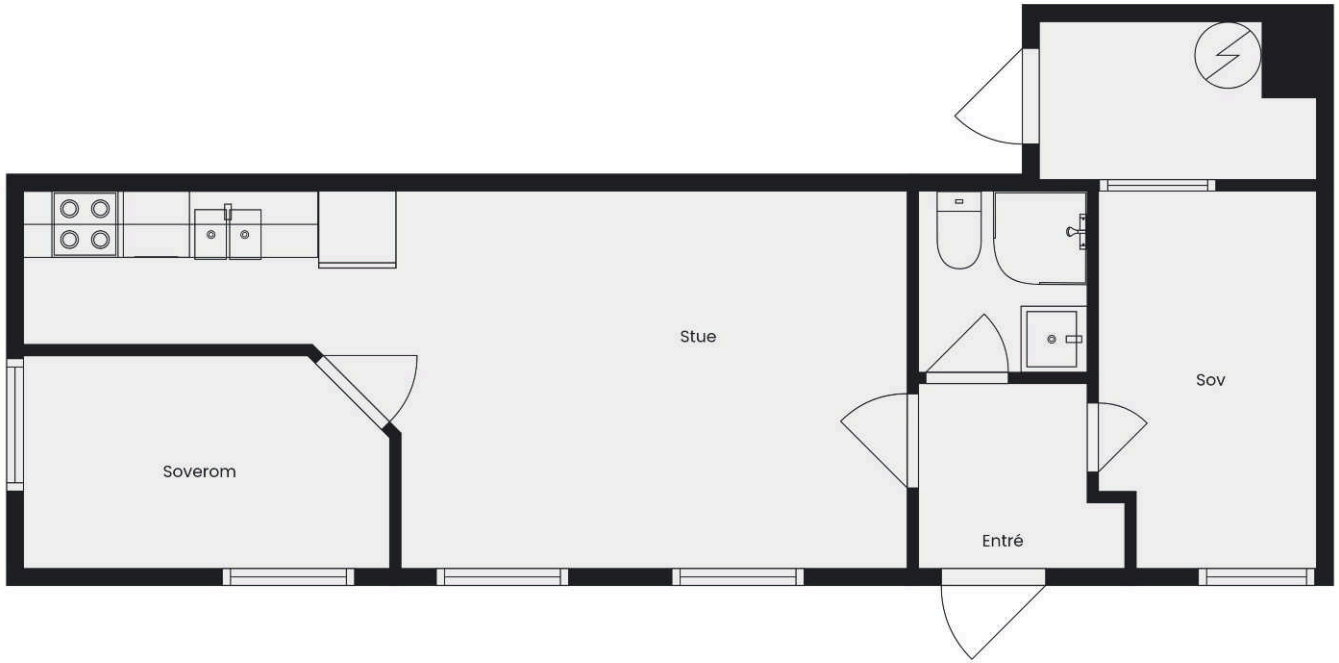
Visninger/overtakelse: 2 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.04.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FRK SUPER

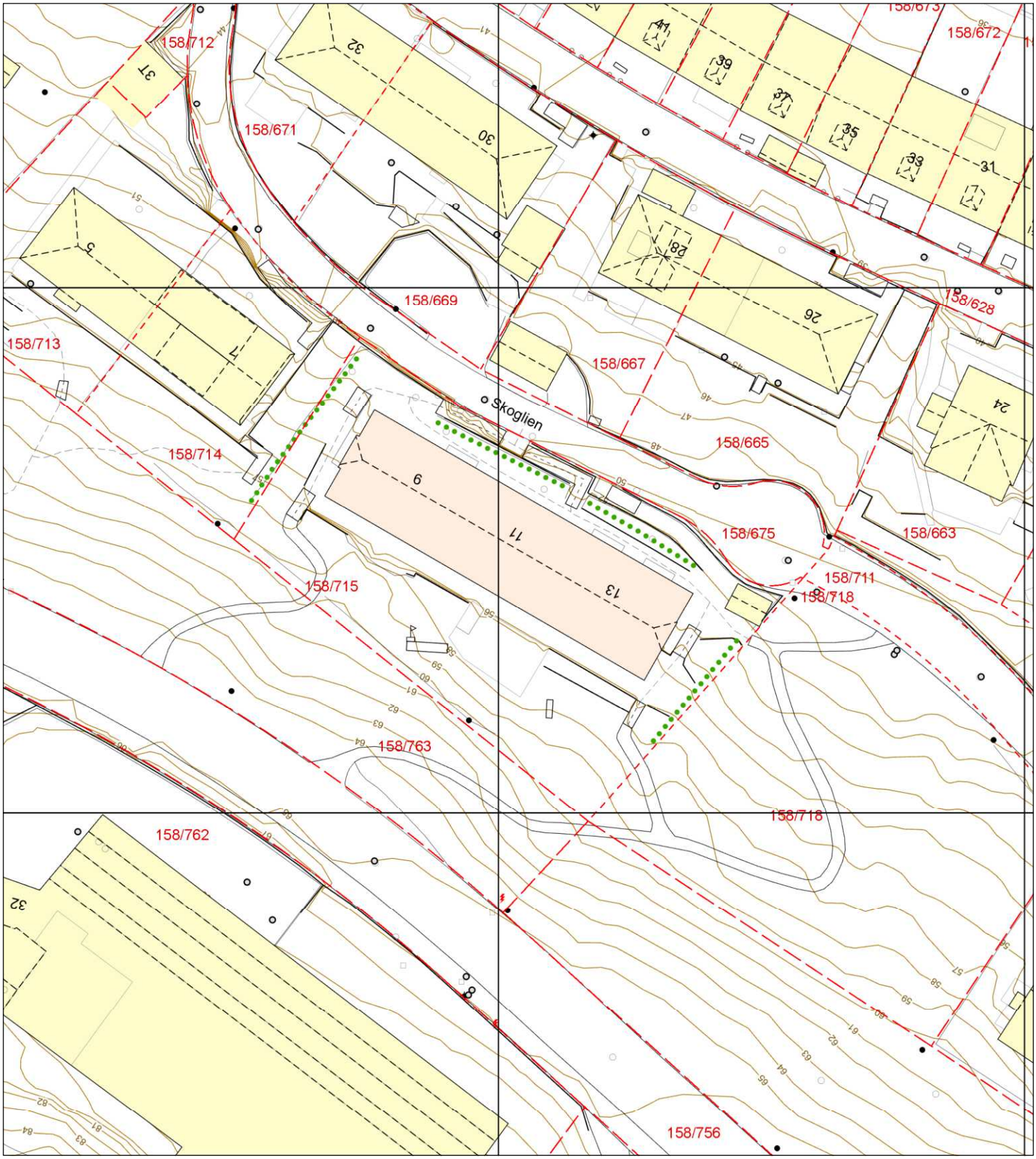
Fotograf Silje Holte www.frksuper.no frksuper

TEKNISKE DOKUMENTER

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/715/0/13
Adresse: Skoglien 13, 5056 BERGEN



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

Selveiet leilighet
Skoglien 13
5056 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Henrik Berg
Dato: 30/01/2026

Tertnesveien 103
Tertnes 5114
40616027
ole@berg-takst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 715
Hjemmelshaver:	Daniel Volle
Seksjonsnummer:	13
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1947
Tomt:	1 159 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Daniel Volle
Befaringsdato:	29.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med stier, murer, trapper, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av murkonstruksjoner. Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Det er saltakskonstruksjon med valmet hjørne. Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skiferstein. Renner og nedløp i plast.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1947 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:
Beliggenhet:
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert boligområde. Området er preget av rolige omgivelser og høy bokvalitet, samtidig som det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Det er gode kollektivforbindelser med buss og Bybanen i nærområdet, som gir enkel adkomst til Bergen sentrum og øvrige bydeler. I tillegg finnes flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet, blant annet løvstakken, som gir gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Takstobjektet:
Selveiet leilighet.

Oppvarming:
Det er varmekabler på bad, i entré, stue, soverom og kontor/soverom.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:
Sikringsskapet er plassert i fellesareal via boddør og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Det er benyttet parkett og fliser.
Vegger: Det er malte mdf plater og malte, slette flater. Det er fliser på bad.
Himling: Det er malte mdf plater og malte, slette flater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver informerer om at det er oppgitt i tidligere salgsoppgave at overflater, bad og kjøkken er skiftet i 2012.

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	45			
Ekstern bod på loft		2		
SUM BYGNING	45	2		
SUM BRA	47			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Entré: 2,5m²
Bad: 2,7m²
Kontor/soverom: 8,5m²
Bod: 2,8m²
Stue/kjøkken: 20,4m²
Soverom: 6,4m²

BRA-e:

Ekstern bod på loft: 2,1m²

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer ekstern bod på loft. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert. Gulvarealet i bod på loft er målt til 4,7m².

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kun takstmann

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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 BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

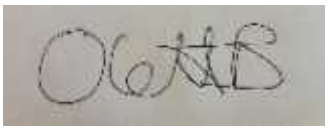
---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

30/01/2026



Ole Henrik Berg

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med elektrisk vifte, inneholder:
Innredning med nedfelt servant, dusjhjørne og frittstående toalett.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader: Det er påvist bom i flis. Bom i fliser (hulrom under flis), oppstår når flisene ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan føre til løse fliser og i verste fall sprekker og fuktskader. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at flisfuger i dusj har riss/sprekker. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det er registrert støy fra vifte på badet, noe som kan indikere slitasje, feilmontering eller redusert funksjon og bør undersøkes nærmere.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er helfliset gulv med varmekabler.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader: Det er påvist bom i flis. Bom i fliser (hulrom under flis), oppstår når flisene ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan føre til løse fliser og i verste fall sprekker og fuktskader. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2012

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer. Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Det ble gjennomført hulltaking fra soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 0%.

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

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Forventet levetid:
- Smøremembran: 20 år.

Hjemmelshaver informerer om at det er i tidligere salgsoppgave er oppgitt at badet er pusset opp i 2012.

Merknader: Rørgjennomføring for avløp til vask er ført ned i gulv. Erfaringsmessig er denne løsningen utfordrende å utføre helt tett, og innebærer økt risiko for lekkasje og fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner. Jevnlig kontroll og observasjon anbefales.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benkeplate, inneholder:
Nedfelt vask, platetopp, komfyrvakt, stekeovn, oppvaskmaskin, kombiskap og ventilator.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader: Det er registrert fuktskjolder ved sokkel som tyder på tidligere lekkasje/vannsøl. Jevnlig observasjon anbefales og det må påregnes lokale utbedringer.

Det er registrert svelling i underkant av benkeplate ved vask og oppvaskmaskin, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid og kan medføre redusert materialstyrke og videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres.

Det er ikke påvist waterguard/lekkasjesikring til oppvaskmaskin. I rom uten sluk eller vanntett gulv, er det krav om lekkasjesikring ved installasjon av vanntilkoblede apparater som oppvaskmaskiner. Det anbefales å montere waterguard/lekkasjesikring for å forhindre større fuktskader ved en potensiell lekkasje.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner og manglende lekkasjesikring til oppvaskmaskin.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1986 og 2011.

Dører:
Det er malt ytterdør av tre. Ukjent alder.
Det er boddør av tre. Ukjent alder.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er påvist tregheter i vinduer. Det må påregnes vedlikehold/smøring av vinduer for å forhindre unormal slitasje.

Det er påvist kondens i eldre vinduer. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Eldre vinduer nærmer seg sin forventet levetid. Alder og slitasjegrad medfører økt risiko for punktering av glass, luftlekkasjer og redusert isolasjonsevne.

Det må påregnes utskiftning av eldre vinduer innen rimelig tid. Det er vanskelig å si når dette er nødvendig.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 50 år.

Boligen har sluk av plast.
Forventet levetid for avløpsrør av plast: 50 år.

Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap i innvendig bod.

Merknader: Fordelerskap er lekkasjesikret med lekkasjesikring (waterguard), men er ikke ledet til sluk.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Det er varmtvannsbereder på 116 liter som er plassert i innvendig bod.

Merknader: Det er benyttet plastrør (PEX) direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene. Kontroll og utbedring av rørlegger anbefales.

Varmtvannsbereder med effekt på 1,95 kW er ikke direktekoblet. Beredere med effekt over 1,5 kW skal være fast tilkoblet, og løsningen avviker derfor fra anbefalt utførelse. Manglende direktekobling kan gi økt belastning på stikkontakt og redusert elsikkerhet. Direktekobling bør etableres av autorisert elektriker.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten. Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad og ventilator på kjøkken. Det er tilluftsventiler i yttervegger.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader: Det er ikke etablert tilluftsløsning til soverom ved kjøkken, utover åpningsvindu. Manglende kontrollert tilluft kan gi redusert luftkvalitet og mindre tilfredsstillende ventilasjon i rommet.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende ventilasjon på soverom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1947

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i fellesareal.

Det er fremlagt samsvarserklæring (Nygaard Elektro AS) fra 2023.
- Bytte av 8 stk downlight i leilighet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring (arbeid i 2012) for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Branncelleinndeling:
Det er ikke etablert brannklassifisert dør mot fellesareal, noe som gir redusert brannsikkerhet og økt risiko for røyk- og brannspredning ved en brann.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Det er ikke fremlagt egenerklæring eller tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avviket fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner og manglende lekkasjesikring til oppvaskmaskin.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
6.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
6.3	Ventilasjon
	TG2 vurderes med bakgrunn i manglende ventilasjon på soverom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
ASK Bergen

Oppdragsnr.
8-26-00028

Selger 1 navn
Daniel Volle

Gateadresse
Skoglien 13

Poststed	Postnr
BERGEN	5056

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-26-00028

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørfornying i sameiet 2016.

Arbeid utført av: Vitek

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Medlemmer i styret har rapportert om enkelte tilfeller av litt fuktinnsig i gangen bak leilegheita (fellesareal).

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enkelte gliper og små sprekkar i parketten. Det er også ein tydeleg sprekk i trappa utanfor inngangsdøra.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eg har blitt fortalt at rotter har blitt sett i fellesareal for en del år tilbake, men kjente hull blei tetta og eg har aldri personlig sett rotter her.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er nokre sølvkre og skjeggkre som dukkar opp iblandt. Styret i sameiget vil fremme forslag på sameigemøtet våren 2026 om å få inn eit firma for å få dei fjerna frå alle seksjonane.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytting av spottar på kjøkken, gang og bad.

Arbeid utført av: Nygaard Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-26-00028

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Taket blei oppgradert hausten 2025; faglært arbeid utført av Fløysand Tak. Fasade blitt både vaska og malt i fleire omgangar dei siste åra på dugnad i sameiget.
Arbeid utført av	Fløysand Tak AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Haugen VVA AS sendte nabovarsel ang. opprusting av eksisterande gangsti mellom Skoglien og Solheimslien på oppdrag frå Bymiljøetaten i Bergen kommune.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstmann Ole Henrik Berg har laga tilstandsrapport 30.01.2026.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vore råteskader under hellene på taket, men alt dette blei utbedra i 2025.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Flere har rapportert om skjeggkre og sølvkre i sine leiligheter.

Document reference: 8-26-00028

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 8-26-00028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

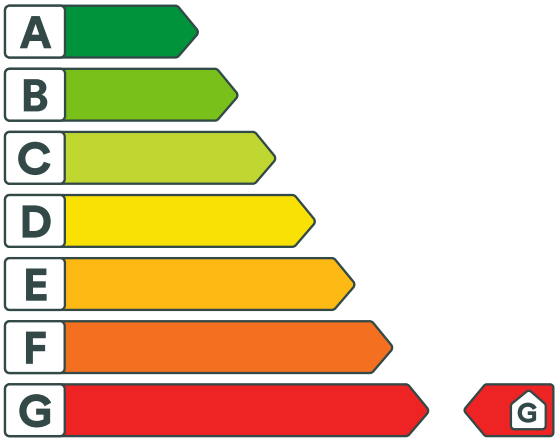
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Volle	e7e179f8dc0c16263f796e95cbf098419329080d	26.03.2026 18:41:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 8-26-00028

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Adresse	
Skoglien 13, 5056 BERGEN	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281985**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139714490**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **715**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **1947**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
489,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
468,78 kWh/m²	**21 095 kWh**

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/715/0/0
Utlistet 26. mars 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260739689	Grunneiendom	0	Ja	1 159,1 m²	Usikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10190000	30	ÅRSTAD. NORDRE SKOGVEIEN 20 X	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.08.1947		0,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
10190002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 718, SKOGLIEN 15	199706302	08.10.1998

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	95,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	4,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Solheim	99,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	10,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
17330000	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,0 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4400000	30	ÅRSTAD. REGULERINGSPLAN FOR SOLHEIMSLIEN 30 - 32X	3	-
130000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS	4	-
10980100	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, ENDRET REGULERINGSPLAN	3	-
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN	3	200212517

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/695	139218787-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	05.03.2026	202514477
158/589	139217837-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	24.10.2025	202512860

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 26. mars 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/715
Dato: 26.03.2026 Adresse: Skoglien 13 m.fl.

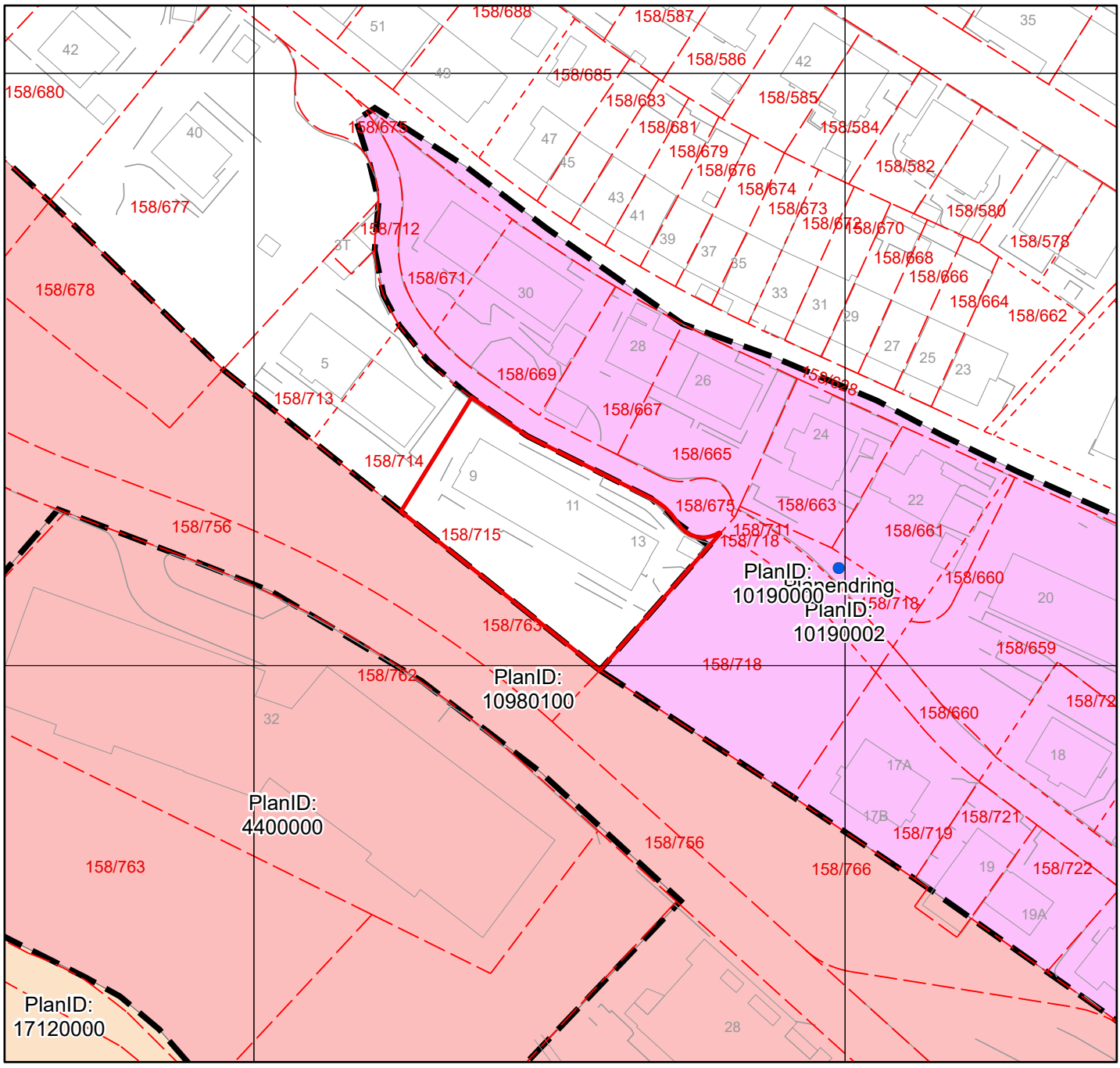
N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10190000, 10980100

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

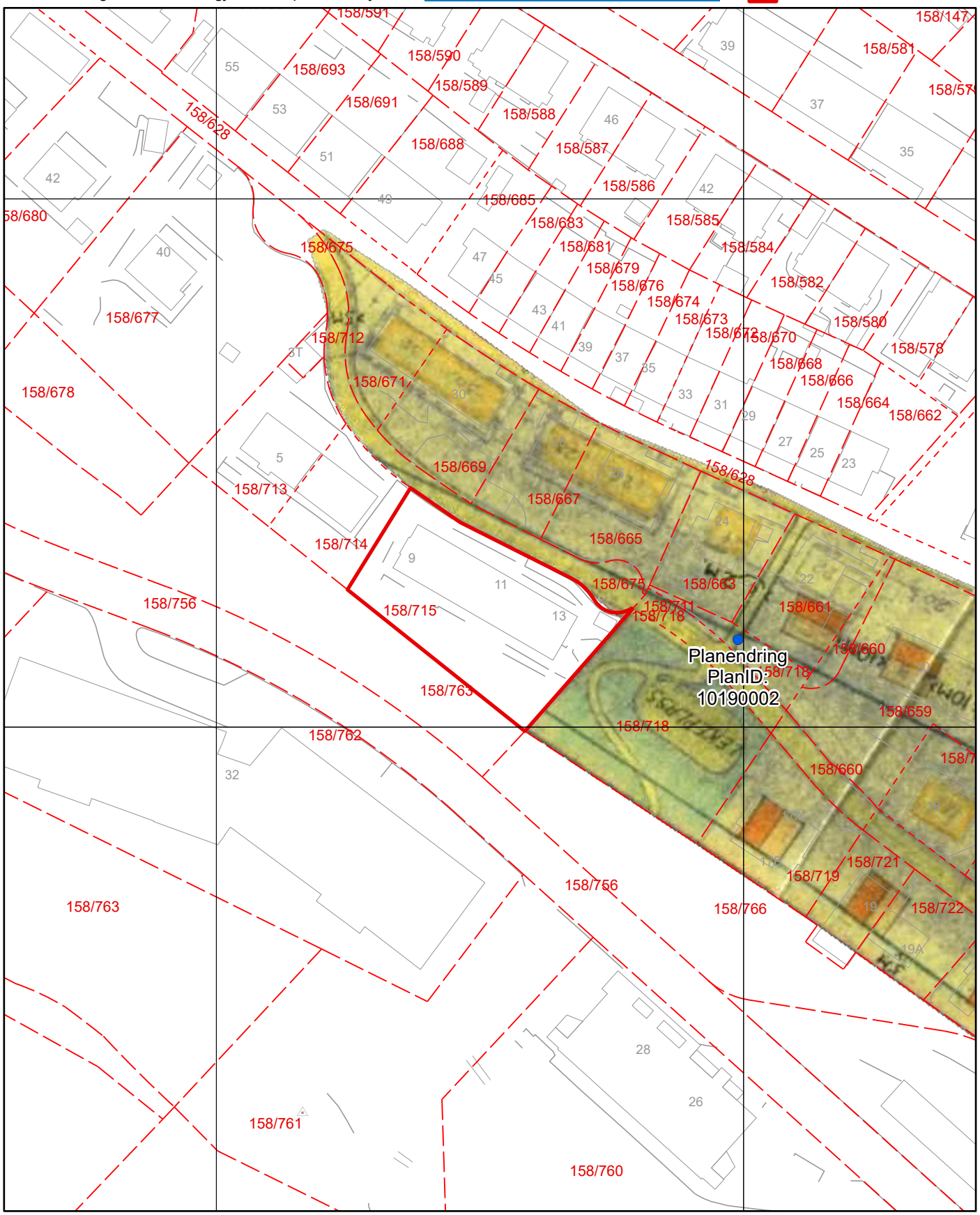
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/715
Dato: 26.03.2026 Adresse: Skoglien 13 m.fl.

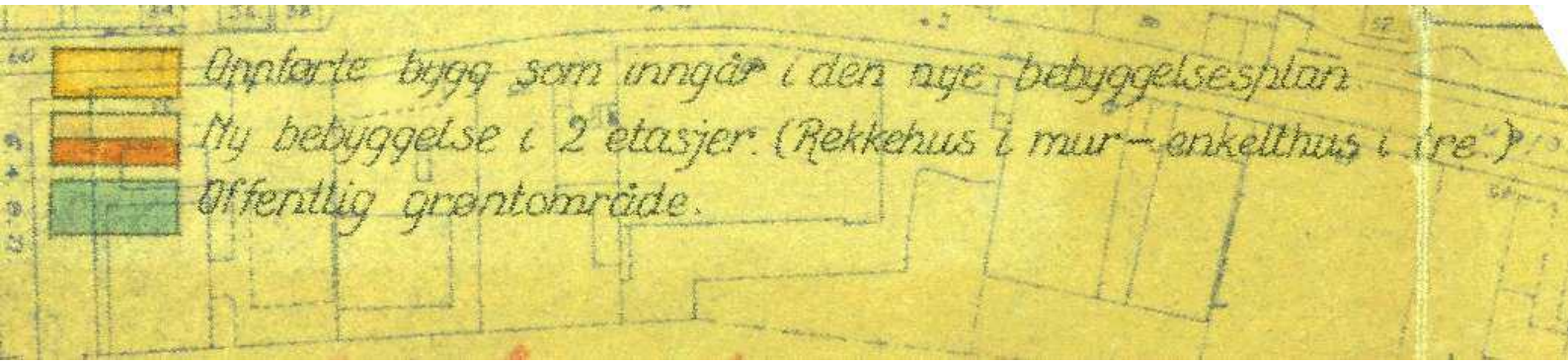
PlanID(er): 10190000, 10980100

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon


Oppførte bygg som inngår i den nye bebyggelsesplan.
Ny bebyggelse i 2 etasjer. (Rekkehus i mur – enkelthus i tre.)
Offentlig grøntområde.

Reguleringsplan på grunnen

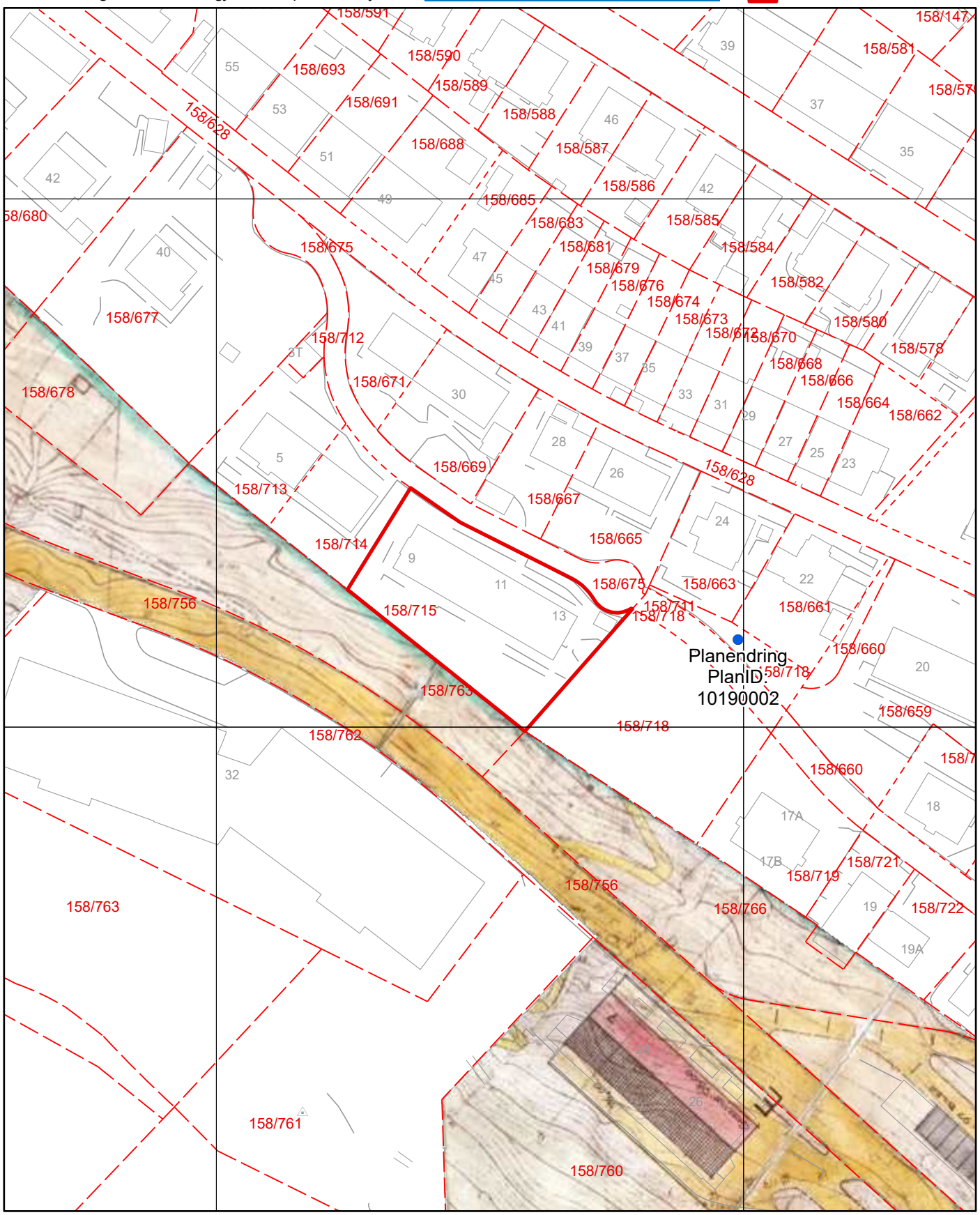
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/715
Dato: 26.03.2026 Adresse: Skoglien 13 m.fl.

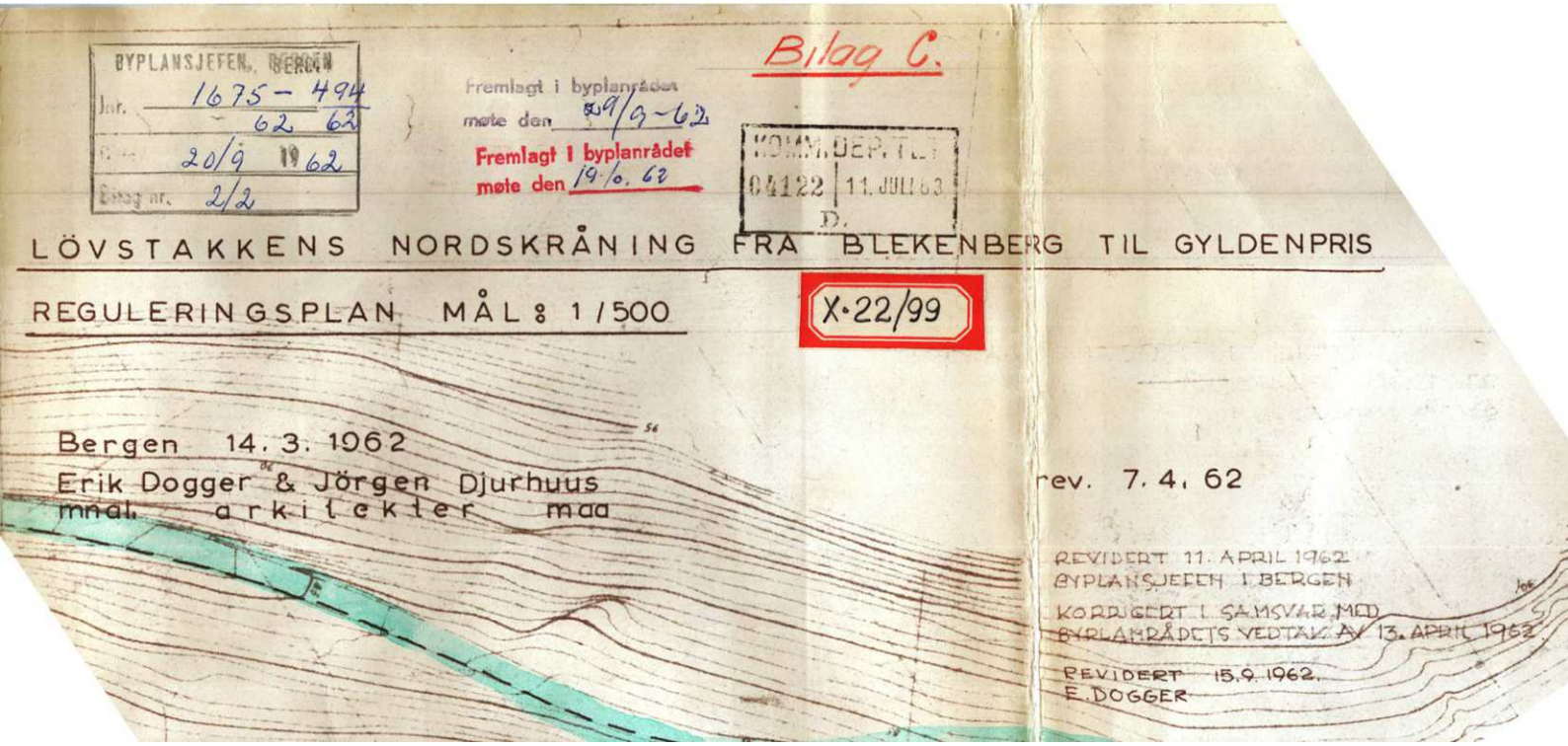
PlanID(er): 10190000, 10980100

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon


BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 1675 - 494
62 62
20/9 1962
Bilag nr. 2/2
Fremlagt i byplanrådet
møte den 29/9-62
Fremlagt i byplanrådet
møte den 19/6. 62
Bilag C.
KOMM. DEP. T.L.F.
04122 11. JULI 63
D.
LÖVSTAKKENS NORDSKRÅNING FRA BLEKENBERG TIL GYLDENPRIS
REGULERINGSPLAN MÅL 1/500
X-22/99
Bergen 14. 3. 1962
Erik Dogger & Jörgen Djurhuus
mnal. arkitekter maa
rev. 7. 4. 62
REVIDERT 11. APRIL 1962
BYPLANSJEFEN I BERGEN
KORRIGERT I SAMSVAR MED
BYRLANRÅDETS VEDTAK AV 13. APRIL 1962.
REVIDERT 15.9.1962.
E.DOGGER

Kommuneplanens arealdel

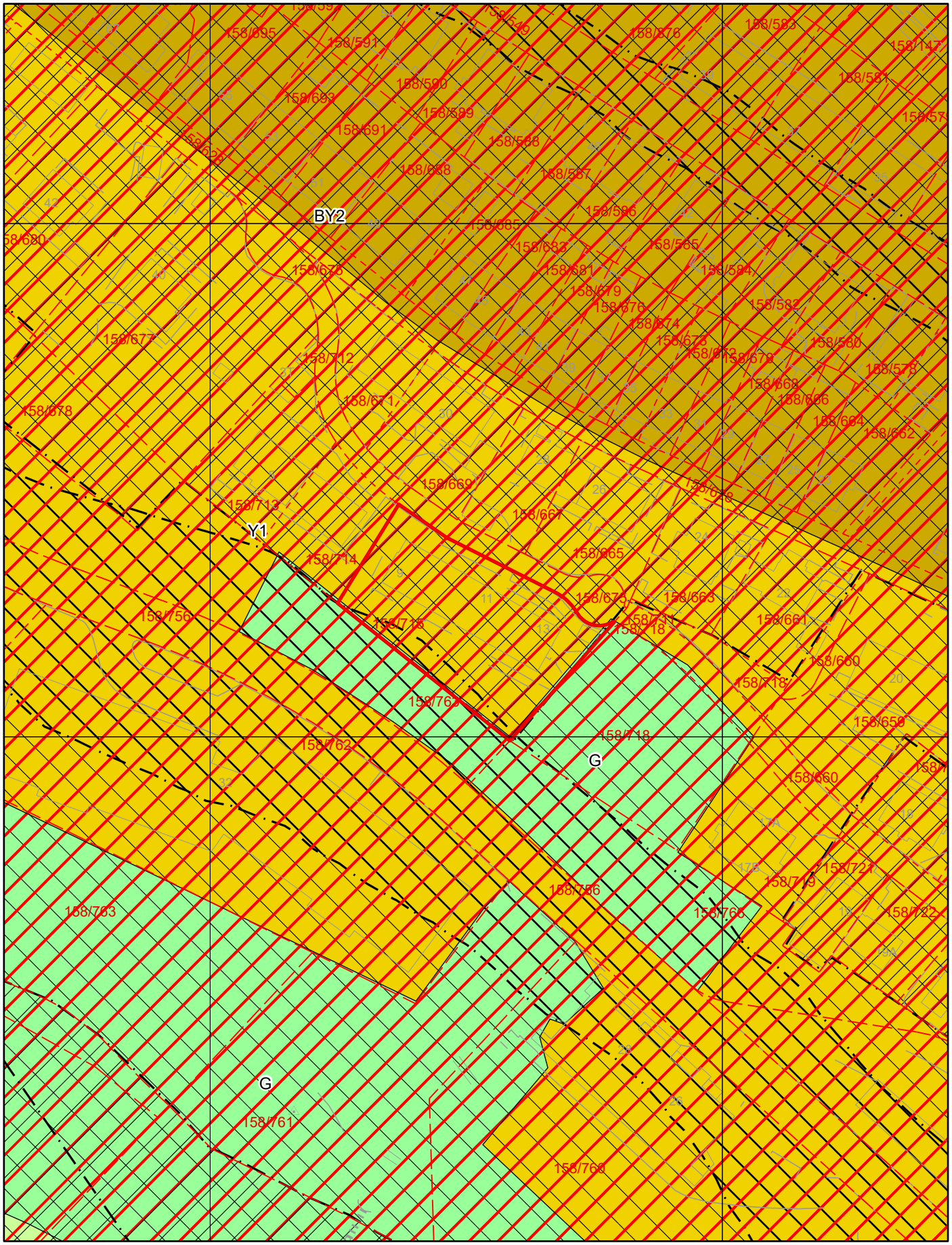
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 26.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/715
Adresse: Skoglien 13 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn friluftsliv


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

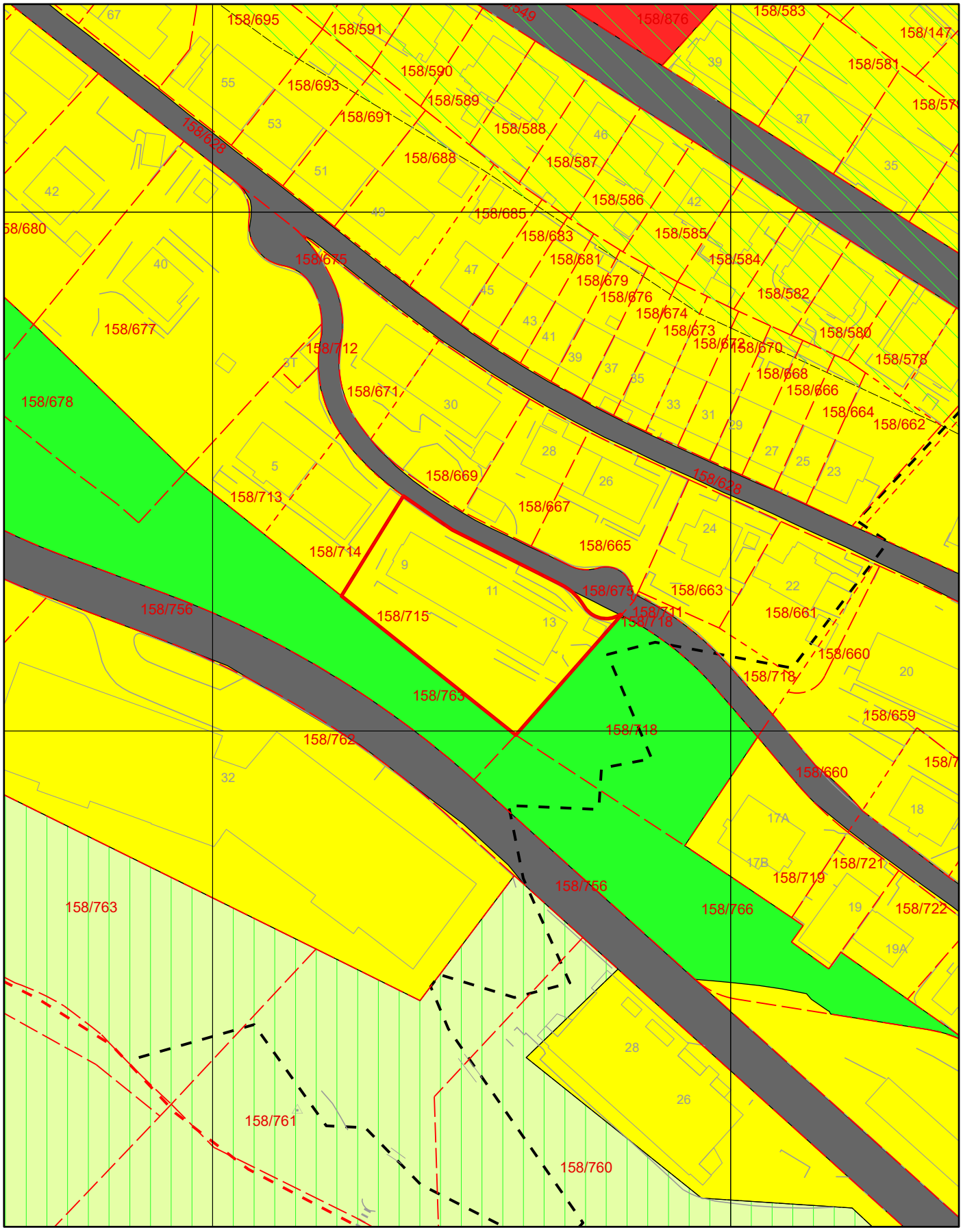
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 26.03.2026

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/715
Adresse: Skoglien 13 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Turveg, fremtidig


Turveg


Grense for retningslinjeområde


Arealformålgrense


LNF friluftsliv


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

LNF-område (N)

Vegareal (N)

Nabolagsprofil

Skoglien 13 - Nabolaget Lien/Solheimslien - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Solheimslien sør Linje 10	2 min 0.1 km
Danmarks plass Buss, trikk	15 min 1.2 km
Danmarks plass Linje 1	15 min 1.2 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	25 min 1.9 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	6 min 2.6 km

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	19 min 1.5 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	6 min 2.3 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	15 min 1.2 km
St. Paul gymnas 270 elever	19 min 1.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

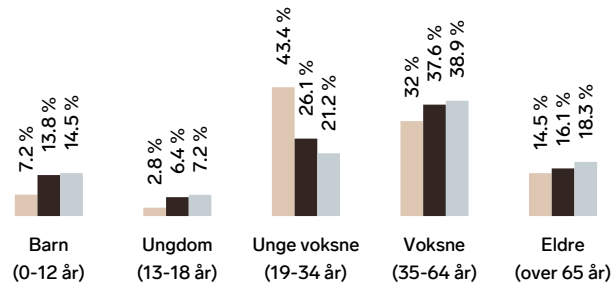
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 51/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lien/Solheimslien	816	535
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solheimslien barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Damsgårdssundet	8 min
Rema 1000 Viken PostNord	9 min 0.7 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

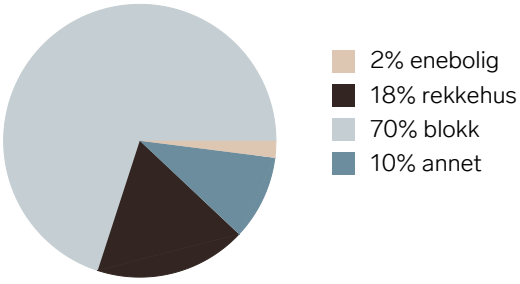
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Sport

Solheimslien ballplass kunstgress Ballspill	6 min 0.5 km	
Gyldenpris kunstgress Fotball	9 min 0.7 km	
Feel24 Lien	6 min	
EVO Damsgårdssundet	9 min	

Boligmasse



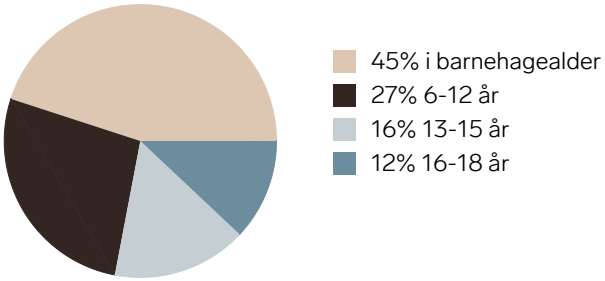
«Kjempeflott utsikt over Askøy, Bergen sentrum og Landås, kort vei til Løvstakken og turstier. Relativt billig.»

Sitat fra en lokalkjent

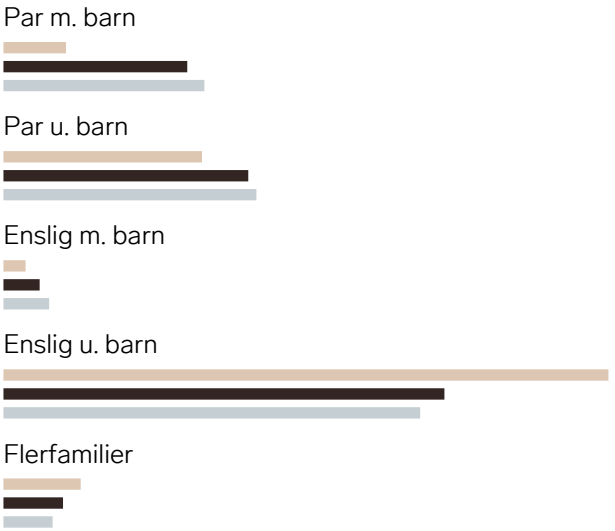
Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	6 min
Vitusapotek Bien Bergen	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



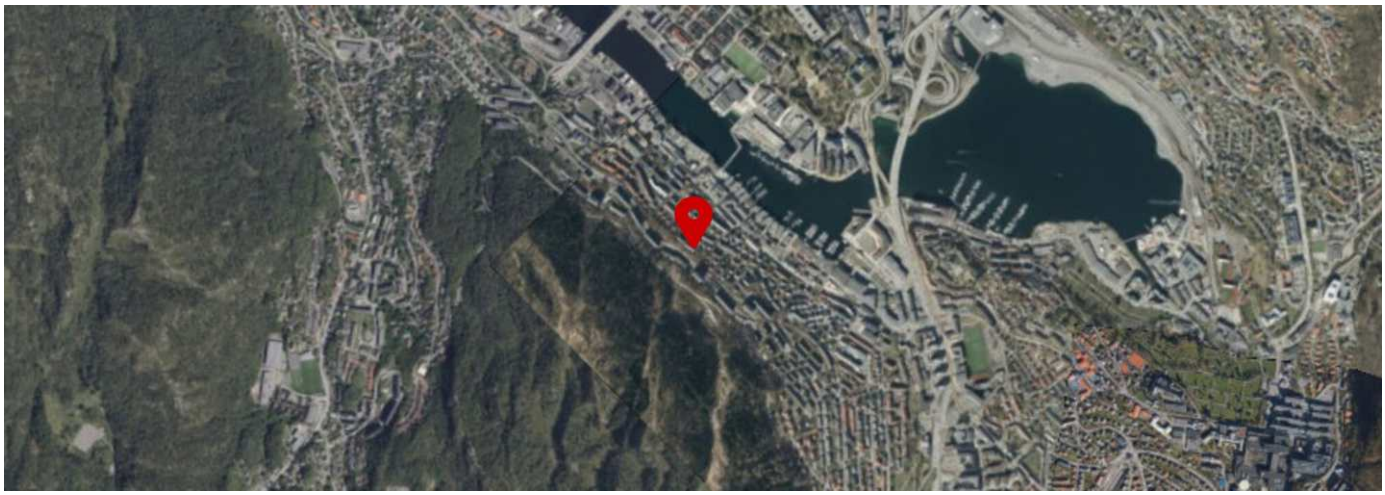
Familiesammensetning

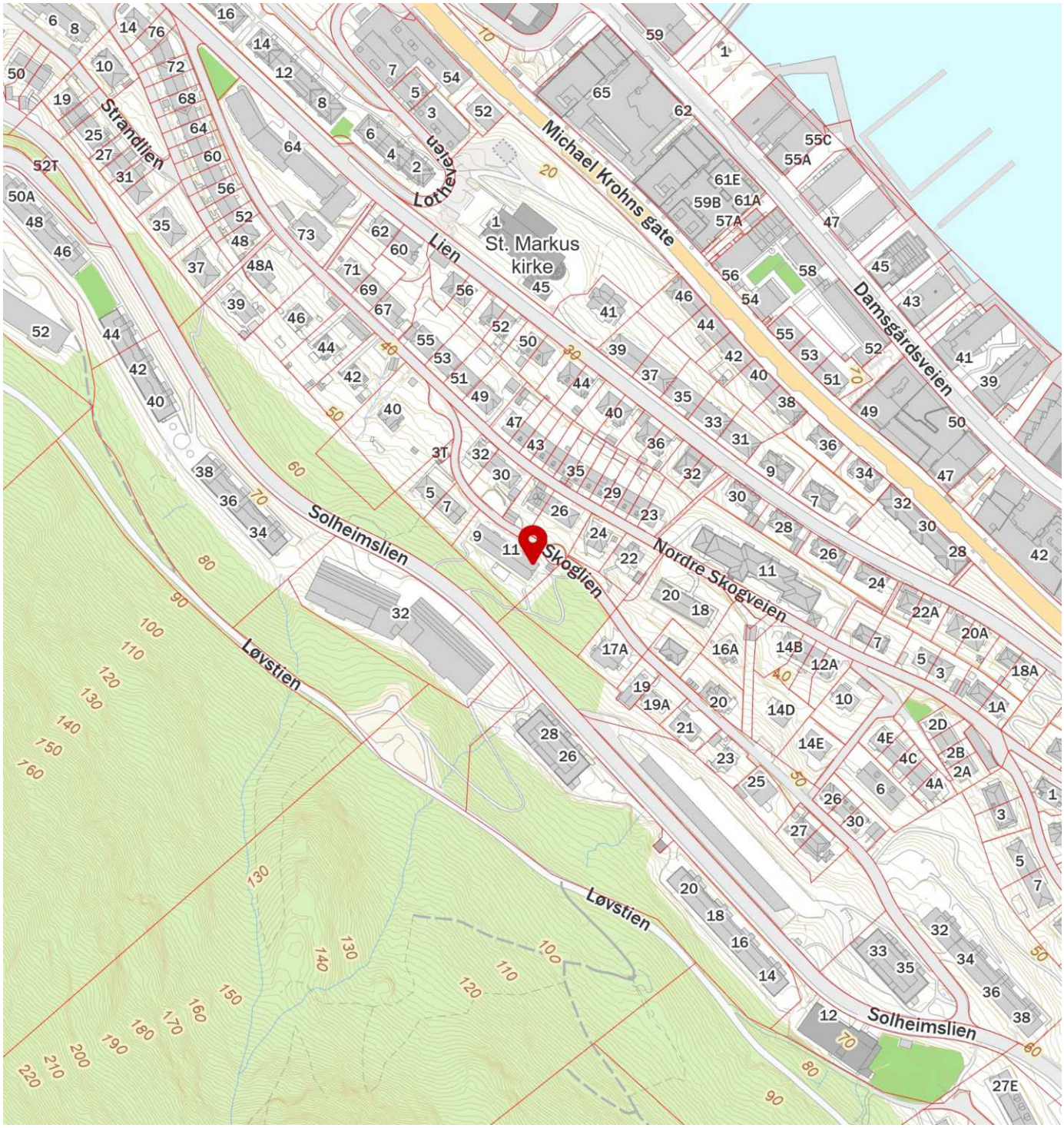


Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vedtekter Sameiet Skoglien 9-11-13

Opprinnelige, tinglyste, vedtekter av 29.05.1985:

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Skoglien 9

Eiendommen Skoglien 9 i Bergen, ligger i sameie mellom eierne av de 13 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes opprinnelige innbyrdes verdi i henhold til andeler i Borettslaget Skoglien 9, 11, 13, til sammen 78/78.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i det.

§ 2

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgifter etter fordeling i henhold til § 3. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonsloven § 14.

§ 3
Fellesutgifter

Eiendommens fellesutgifter fordeles slik mellom seksjonseierne:

1. Kommunale avgifter, assuranse, felleslys, forretningsfører, og skatt fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøkene.
2. Alle andre utgifter fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøkene.

§ 4
Vedlikeholdsfond

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyre sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøkene.

§ 5

Sameiestyret skal bestå av 3 medlemmer med 2 varamedlemmer.

§ 6

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler. Om forholdet mellom sameierne, sameiets organer, oppgaver og saksbehandling gjelder lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.

Tillegg

§ 7
Eiendommen

Eiendommen, gnr. 158, bnr. 715 er delt opp i 13 eierseksjoner, med tilhørende ideell eierandel i fellesarealer.

Alle sameiere, leietakere og andre som bebor seksjonene, er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene, vedtekter, styrevedtak og vedtak på sameiermøter.
Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 8
Seksjonene

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen. Kjøper av seksjonen har felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg med grøntarealer, veier, fellesinnretninger m.v.

Seksjonene skal bare brukes til boligformål.

§ 9
Overdragelse

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes blant annet at sameiet ikke får dekket utestående fordringer på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører før godkjennelse foretas.

Den enkelte sameier har for øvrig full råderett og sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

Ved overdragelse kan styre pålegge seksjonseier et gebyr til dekning av utgifter til forretningsførsel. Gebyret kan ikke overstige 1/50 av folketrygdens grunnbeløp.

§ 10
Seksjonseiers plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål, jfr. § 8.

Styret eller den styre gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 10a
Forandringer i boligen, antenne, matrise o.l.

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 11
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsregninger regnes fra og med forgreiningspunktet på fellesledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med boligenhetens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Dersom er det er vedtatt på årsmøte at huset skal ha sprosser på vinduene plikter hver enkelt seksjonseier å sørge for at disse er på plass. Likeledes skal hver seksjonseier foreta vedlikehold av altan innvendig, herunder innvendig kledning, rekkverk og gulv. Kledning på vegg unntatt.

Vedlikehold av trappeoppganger, fellesganger, vaskekjellere påhviler sameierne i den enkelte oppgang. Arbeids som utføres i.f.b. med rette regnes ikke som dugnadstimer i forhold til eventuelle plikttimer som pålegges av årsmøte eller styret etter § 9. Dog dekkes kostnader til innkjøp av maling, lakk, tapet eller lignende overflatebehandling.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar, jfr. §§ 7, 8 og 9.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendige for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseiernes forpliktelser overfor boligsameiet.

§ 12
Fellesutgifter/inntekter

Den enkelte sameier skal betale et månedlig a kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Midlene skal disponeres etter denne paragrafen.

Kostnadsbidraget skal fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel/sameierbrøk:

Seksjon nr. 1: 7/78
Seksjon nr. 2: 6/78
Seksjon nr. 3: 7/78
Seksjon nr. 4: 6/78
Seksjon nr. 5: 7/78
Seksjon nr. 6: 7/78
Seksjon nr. 7: 6/78
Seksjon nr. 8: 7/78
Seksjon nr. 9: 6/78
Seksjon nr. 10: 7/78
Seksjon nr. 11: 5/78
Seksjon nr. 12: 2/78
Seksjon nr. 13: 5/78

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 13
Dugnad

Drift og vedlikehold kan utføres som dugnadsarbeid.
Felleskostnadene kan settes ned tilsvarende det beløpet sameiet sparer på ikke å måtte leie inn arbeidskraft for å få utført dugnadsarbeidet.

Omfanget av nødvendige dugnadstimer og de aktuelle arbeidsoppgavene fastsettes av styret etter fullmakt fra sameiermøtet.

§ 14
Utleie av seksjon

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjonen før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§15
Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget fremkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, kfr. Eierseksjonsloven § 26. Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine hustandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelsens første ledd og Eierseksjonsloven § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når den sameier brukeren utleder bruksretten fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonsloven § 26.

§ 16
Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers varsel, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært sameiermøte. Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr. Esl. § 33, 4. ledd. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Så vidt mulig skal det gis 14 dagers varsel.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning til styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse , herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Budsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 17
Stemmerett og sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte med fullmektig.

Sameierne har rett til å ta med seg rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn en halvpart av de avgitte stemmer. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede å uttale seg.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Styret

Dette gjelder i tillegg til § 5:

Sameiestyret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær. Bare seksjonseiere, ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem kan velges som styremedlemmer.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon trer han ut av styret. Styret står for forvaltningen sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 19
Forretningsfører og regnskapsfører

Styret velger sameiets forretningsfører. Forretningsfører forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Han sørger innkreving av kostnadsbidrag fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet.

Funksjonen som regnskapsfører kan skilles ut fra funksjonen som forretningsfører. Styret velger da egen regnskapsfører.

Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, pkt. 14, 3. ledd.

§ 20
Panterett

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter første ledd. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.
Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jfr. Eierseksjonsloven § 23 fjerde ledd.

§ 21
Endring av vedtekter

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. Eierseksjonsloven § 28, 2. ledd.

§ 22
Oppløsning av sameiet

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke fra samtlige seksjonseiere.

HUSREGLEMENT

1. Alle som bor huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som er gitt.

2. Gatedøren skal være stengt hele døgnet, om ikke annet er avtalt seksjonseiere seg imellom.

3. Det skal være ro i huset kl.22.00. Av hensyn til høy lytt mellom leilighetene må alle ta normale hensyn i forhold til støy fra TV, radio, tramping og annet. Selskapsaftener unntatt. Dog skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles.

4. Loft og kjeller skal ikke brukes etter kl.23.00 av samme hensyn.

5. Gang, trapper og avsatser skal til en hver tid holdes ryddige. Oppbevaring av personlige ting i fellesareal er forbudt om det ikke er særskilt avtalt med øvrige beboere.

6. Renhold og bruk av innvendig fellesareal avtales mellom seksjonseierne i hver av de 3 oppgangene. Alle beboere plikter å følge de rutiner eierne er blitt enig om.

7. Renhold utenfor huset, som kosting, snømåking o.l ,er alles ansvar.

8. All form for grilling på altanene skal kun foregå med bruk av elektrisk grill.

Oppfordrer til slutt alle beboere om å ta særlig hensyn i fellesgang/trapper, da det er veldig lytt inn til leilighetene. Døren trenger ikke smelles igjen....spesielt ikke på kvelds- og nattetid.

Takk !!

Sameiet Skoglien 9 –11 - 13

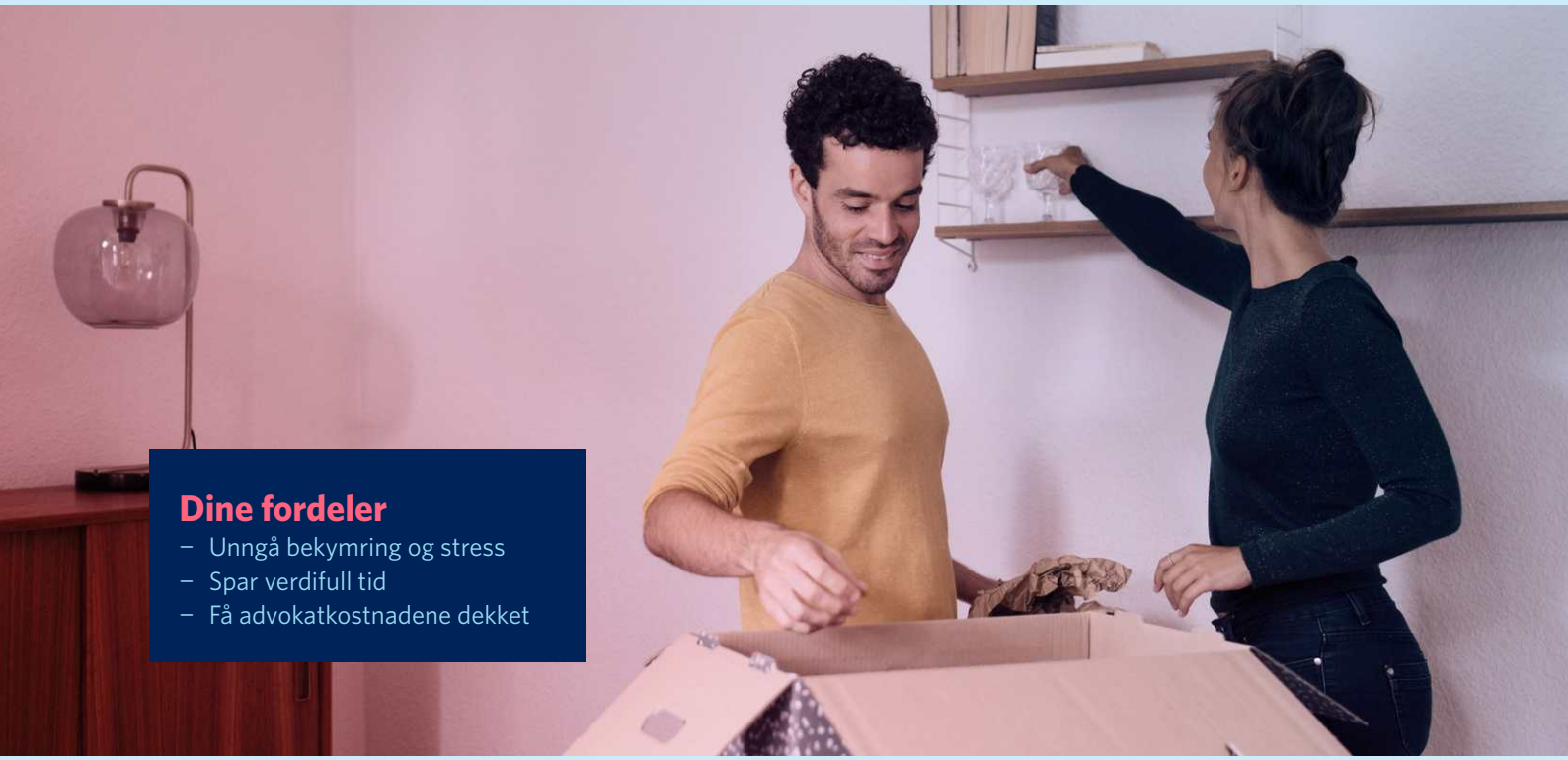
NOTATER

NOTATER

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

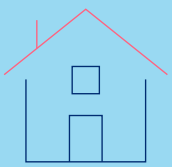
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 7 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

NOTATER

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 MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00028
Adresse: Skoglien 13, 5056 Bergen
Betegnelse: Gnr. 158, Bnr. 715, Snr. 13, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank):	Referanse:	
	kr	
	kr	
Egenkapital	kr	
SUM	**kr**	

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 22.04.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____	_____, den _____
Navn: _____	Navn: _____
Personnr: _____	Personnr: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Tlf: _____	Tlf: _____
_____	_____
Sign	Sign

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no