



WIERS-JENSSENS VEI 5 B

---



# INNHOOLD

Hva leter du etter?

---

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	32
Plantegning	46
Tekniske dokumenter	49

# VELKOMMEN TIL

## Wiers-Jenssens vei 5 B

---

Flott halvpart av tomannsbolig beliggende i et etablert og attraktivt område på Landås. Boligen går over to plan og har utleiedel i underetasjen. En god investering enten man bor i hoveddel, underetasje eller leier ut begge. Her får du gode romløsninger, flotte uteområder og gode solforhold.

Området er svært etterspurt, med nærhet til et bredt utvalg av daglige servicetilbud, samt gode kollektivforbindelser til Bergen sentrum. Her man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og herlige fridager!

Høydepunkter:

- Innredet for utleie i underetasjen med gode leieinntekter
- Mye naturlig lys, gode rom
- Rør i rør
- Tre soverom i hovedetasjen
- Solrike og store uteområder
- Parkering



*Ditlev William Haukenes*

Eiendomsmegler | Partner

954 51 055

ditlev@askeiendomsmegling.no



# NØKKELINFO

---

Prisantydning	6 490 000
Omkostninger	162 795
Totalpris	6 652 795
Fellesutgifter	1 692 / mnd
Bruksareal	120 m <sup>2</sup>
BRA-i	111 m <sup>2</sup>
BRA-e	9 m <sup>2</sup>
Soverom	4
Bad	2
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1956
Tomt	367 m <sup>2</sup> eiet tomt





















































# EIENDOMSINFORMASJON

---

## Om eiendommen

### Arealer

Totalt bruksareal: 120,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 111,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 9,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 33,0 m<sup>2</sup>

### Innholdsbeskrivelse

1. Etasje: Gang, bad, tre soverom stue/kjøkken og trappegang.

Kjeller: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad og innvendig bod.

Eksterne rom:

- Bod i kjeller: 3m<sup>2</sup>

- Felles utendørs bod

### Beskrivelse

Boligen strekker seg over to plan.

Første etasje:

Entreen er lys og pen med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Fra inngangspartiet ledes man naturlig inn til boligens samlingspunkt, stuen. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede både sitte- og spisegruppe. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet. Fargevalget er tidsriktig og det er parkett på gulv.

Fra stuen er det utgang til boligens veranda- en flott forlengelse av stuen med gode solforhold! Verandaen måler 11 kvm og har en pen trapp som leder ned til en skiferterrasse på hele 21 kvm.

En åpen løsning mellom stue og kjøkken gir boligen et sosialt preg. Kjøkkenet er fra Invita og gir

godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Inneholder: stekeovn, platetopp, kombiskap, oppvaskmaskin og ventilator.

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er pent og inneholder innredning med servant, dusjkabinett, vegghengt toalett, speil og belysning.

Boligen har tre soverom i hovedetasjen på henholdsvis 10 kvm, 9,4 kvm og 7,3 kvm. Alle soverommene er av god størrelse med plass til seng i ønsket størrelse, nattbord og øvrig passende møblement. Samtlige soverom er utstyrt med praktiske garderobeløsninger.

Kjeller:

Kjelleretasjen har tilkomst både via trappegang fra hovedetasjen og egen entré. Den er i dag innredet for utleie av egen bolig.

Entreen er luftig med god plass til å sette fra seg sko og yttertøy. I tilknytning til entreen finner man en praktisk innvendig bod med gode lagringsmuligheter.

I likhet med hovedetasjen har man en åpen stue- og kjøkkenløsning. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. Fargevalgene er tidsriktige, og parkettgulvet ble nyslipt i 2026.

Badet er pent oppgradert i 2026. Badet inneholder innredning med dusjkabinett, servant, skap, vegghengt toalett, speil og belysning. Det er varmekabler i gulv og elektrisk vifte.

Soverommet måler 7,9 kvm og har plass til seng i ønsket størrelse, nattbord og øvrig møblement.

Med boligen følger også en ekstern bod/vaskerom

i kjeller på 3 kvm  
Man har tilgang til en felles bod utendørs.

Alt i alt fremstår dette som en lys og luftig bolig med svært god planløsning, gjennomgående god standard og svært gode muligheter for utleie av egen bolig i kjelleren.

#### **Byggemåte**

##### **OM BYGGEMETODEN:**

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn er av betong. Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeår med liggende kledning. Det er saltakskonstruksjon og taket er tekket med takstein. Det er takrenner og nedløp i metall.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

#### **Tilstandsrapport**

Takstmann: Ole Henrik Berg

Takstfirma: Berg takst

Dato for takst: 28.04.2026

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 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder,

bygningssdel som må utbedres, og lignende.

Boligen har fått følgende TG2:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet (TG 2 vurderes med bakgrunn i alder.)
- Yttervegger (TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.)
- Bad 1.etasje Overflate vegger og himling (TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.)
- Bad 1.etasje Overflate gulv (TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.)
- Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk (TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og sluk.)
- Bad underetasje Overflate vegger og himling (TG2 vurderes med bakgrunn i alder.)
- Bad underetasje Overflate gulv (TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.)
- Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk (TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.)
- Kjeller Veggene og himlingens overflate (TG2 vurderes med bakgrunn i alder.)
- Kjeller Gulvets overflate (TG2 vurderes med bakgrunn i alder.)
- Kjeller Fuktmåling og ventilasjon (TG2 vurderes med bakgrunn i plast i vegg mot terreng.)
- WC og innvendige vann- og avløpsrør (TG2 vurderes med bakgrunn i manglende spalte for vegghengt toalett.)

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### **Selgers kommentar til egenerklæring**

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Monterte dusjkabinett i bad 1 etg 2023 Monterte dusjkabinett i bad kjeller 2026 Monterte baderomsinnredning i bad kjeller 2026. Vatten AS.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja, i 2017 kollapset avløpsrøret, og det kom avløpsvann opp av sluk i fellesareal i kjeller. Avløpsrøret ble rørfornyet av Vitek. Ingen problem i etterkant.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Rørfornyng av avløpsrør utført av Vitek i 2017. Vitek.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja, i januar 2021 ble det oppdaget muggsopp i et begrenset område i soverom i kjeller. Forholdet ble utbedret og renovert av Bergen Boligkontroll. Det foreligger rapport/dokumentasjon på arbeidet. Det har ikke vært observert problemer i etterkant.

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. Opplegg el-bil lader (2024) Omlegging pga montering av trapp mellom 1 etg og kjeller (2025) Montering av lamper kjeller (2026). Bravida (el-anlegg).

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja, det er etablert tilrettelegging for elbillading (kurs/tilførsel) utført av Bravida i 2024. Ladeboks er ikke installert.

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)? Ja, mindre arbeid utført som egeninnsats (enkel stablemur, ikke bærende konstruksjon).

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Nytt tak på hele huset i 2023 utført av HSR Byggservice. Terrasse rettet/justert i 2025 av Byggeforretningen D. Hummelsund. HSR Byggservice AS/Byggeforretningen D. Hummelsund.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja, hybel i underetasje med egen inngang, egnet for utleie.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja, bruksendring av kjeller til varig opphold samt intern trapp er godkjent av Bergen kommune. Ferdigattest foreligger (mars 2026).

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja, kjeller er innredet og bruksendret til varig oppholdsrom, inkludert etablering av intern trapp mellom etasjene.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja, godkjent av Bergen Kommune. Ferdigattest fra mars 2026.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja, det foreligger rapport fra Bergen Boligkontroll knyttet til utbedring av muggsopp i 2021.

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon.

**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 E er vedlagt salgsoppgaven.

### Oppvarming

- Det er varmekabler på begge bad
- Varmekabler i hele kjelleren (utenom innvendig bod)
- Elektrisk oppvarming

### Tomten

367,00 m<sup>2</sup> eiet tomt.

### Parkering

Parkering på utvendig felles biloppstillingsplass, det er lagt til rette for elbillader.

### Løsøre og tilbehør

Innbo i utleiedel kan overdras av ny eier ved overtagelse, dette må spesifiseres ved budgivning. 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.

### 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 Wiers-Jenssens vei 5 B bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, men samtidig tett på flotte naturopplevelser i et populært boligområde på Landås. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og flotte fridager.

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er svært bra med få minutter gange til buss- og bybanestopp. Herfra går det hyppige avganger til Bergen sentrum, Bergen Lufthavn samt flere ulike studiesteder.

Skole- og barnehagetilbudet i området er bra med gangavstand til flere ulike skoler og barnehager, samt kort vei idrettsanlegg og fritidsaktiviteter for barn i alle aldre.

De daglige handleturene tas på Rema 1000 Landås, som kun ligger like ved boligen. Er man på jakt etter et utvidet handle- og servicetilbud, vil man sette pris på fem minutter gange til Sletten senter med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud som blant annet Baker Brun, Vinmonopol, Meny, klesbutikker og Toppe blomster.

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 valgmuligheter i området med foten av Ulriken like ved boligen. For dem

som liker å trene innendørs vil MOVA Landås, eller Feel24 Landås være yndet alternativer.

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

#### **Adkomst**

Se vedlagt kart.

Det vil bli godt skiltet på visningsdagen.

### **Økonomi**

#### **Sameiet**

Sameiet består av to seksjoner, to halvparter av en tomannsbolig.

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

#### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Frende Forsikring med polisenummer: 474976

#### **Fellesutgifter**

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

Kr. 1 692,- pr. md. og inkluderer:  
Felles forsikring og alarm.

Det foreligger ingen planer i sameiet som vil medføre økte fellesutgifter.

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

#### **Andre løpende kostnader**

Strøm, innboforsikring, løsøre mm. Listen er ikke uttømmende.

#### **Styregodkjenning og forkjøpsrett**

Styregodkjenning: Nei

Forkjøpsrett: Nei

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt.

#### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør 23 583 pr. år. I dette inngår 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.

#### **Eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for innværende år for denne eiendommen er kr. 7197,00,-. Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgifter.

#### **Velforening**

Eiendommen har medlemskap i velforening / veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen. Foreningens vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. For nærmere informasjon om fellesutgiftene, se "Faste løpende kostnader".

#### **Norgespris**

Det foreligger avtale for Norgespris på eiendommen.

#### **Formuesverdi**

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 1 462 623,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 5 850 493,00,- 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 162 250,00,-

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 6 665 240,-. 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 4.2.1956  
Approberte byggeforetagende: 2-etasjes trebygning.

Det foreligger ferdigattest datert: 14.04.15  
Tiltakets art : Bruks- og fasadeendring bolig  
Tiltakshaver : CHARALAMPOS TZOULIS

Det foreligger ferdigattest datert: 27.03.2026  
Tiltakshaver : Roger Jakobsen  
Tiltaket Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

#### **Regulering**

Eiendommen ligger i byfortettingssone og arealformålet er sentrumsformål. Eiendommen ligger i et område for boligområde.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 10520000

Plantype: 30

Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 22.05.1950  
Dekningsgrad: 100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:  
PlanID: 10520005  
Plantype: 31  
Plannavn: ÅRSTAD. NORDAHL ROLFSENS VEI NR 19 OG DELER AV LANDÅSVEIEN NR 83X  
Ikrafttrådt: 28.06.1973

Reguleringsplaner under arbeid:  
PlanID: 71280000  
Plantype: 35  
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI  
Saksnr: 202228262  
Dekningsgrad: 66,1 %

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

Arealformål i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Arealstatus: 1 - Nåværende  
Arealformål: 1130 - Sentrumsformål  
Beskrivelse: Byfortettingssone  
Områdenavn: BY2  
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone  
Hensynssonenavn: H570\_3  
Beskrivelse: Landås  
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpFareSone  
Hensynssonenavn: H390\_2  
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone  
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpStøySone  
Hensynssonenavn: H220\_3  
Beskrivelse: Vei støy - gul sone  
Dekningsgrad: 50,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpStøySone  
Hensynssonenavn: H210\_3  
Beskrivelse: Vei støy - Rød sone  
Dekningsgrad: 2,1 %

Kommunedelplan(er):  
PlanID: 9730000  
Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS  
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 15.01.1996  
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:  
PlanID: 9730000  
Arealstatus: 1 - Nåværende  
Arealformål: 110 - Boligområder  
Dekningsgrad: 100,0 %

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten av eiendommens yttergrense. Se vedlagte planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom: [www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan).

Konsesjon: Nei.

Odel: Nei.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen har tilkomst ved offentlig vei, via privat 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. 280103, tgl. 22.04.2009 - Seksjonering

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 123 / 246

Dnr. 5556, tgl. 31.08.1954 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1105, tgl. 01.02.1958 - Best. om

vann/kloakkledn.

Bestemmelse om felles vegg

Solidarisk ansvar for reperatur og vedlikehold av fellesledninger m.v.

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**

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

#### **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.

### **Om oppdraget**

#### **Eiendommen**

Wiers-Jenssens vei 5 B

160/758/0/1 i Bergen

Type bolig: Tomannsbolig

#### **Selger**

Roger Jakobsen

#### **Eiendomsmegler**

Oppdragsnummer: 8-26-00115

Ansvarlig megler: Ditlev William Haukenes

+47 95 45 10 55

ditlev@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.

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

- Rørfornyning av avløpsrør fra hus under Wiers-Jenssensv (2017, Vitek)
- Opplegg oppvaskmaskin kjeller (2018, Vatten)
- Fiber installert 1 etg (2018, Telenor)
- Fiber installert kjeller (2018, Telenor)
- Alarm Verisure (innbrudd, brann, direkte kobling til

Verisure) installert (2019, Verisure)

- Ny mur bakside (2020, egeninnsats)
- Kjøkkenfronter lakkert 1 etg (2021, Slengesol)
- Muggsopp soverom kjeller renoverert (2021, Bergen Boligkontroll)
- Dusjkabinett 1 etg (2023, Vatten)
- Nytt tak hele huset (2023, HSR Byggservice)
- Opplegg el-bil lader (2024, Bravida)
- Nytt kjøkkenvindu 1 etg (2024, Fana Glass)
- Terrasse rettet av (2025, Hummelsund)
- Ny intern trapp mellom 1 etg og kjeller (2025, Stryntrappa)
- Ny baderomsinnredning kjeller (2026, Vatten)
- Nytt dusjkabinett (2026, Vatten)
- Slipt parkett stue/kjøkken kjeller (2026, Kleppe Gulvservice)
- Kjøkkenfronter lakkert kjeller (2026, Bergen Billakkering)
- Ny kledning utebod (2026, Hummelsund)
- Nytt overbygg inngangsdør (2026, Hummelsund)
- Ferdigattest intern trapp/bruksendring kjeller (2026, Bergen Kommune)

Har papirer på nesten alt, ikke på ny mur på bakside.

### **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, egenerklærings skjema 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 nærmere avtale.

## 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 overtagelse 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 overtagelse. 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 bygningssakkyndig 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.askeiendomsmebling.no](http://www.askeiendomsmebling.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 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 64 500 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00

Markedspakke STRIKE: 23 990,00

Oppgjørskostnad: 8 990,00

Visninger/overtakelse: 3 500,00

Betalingsutsettelse: 3 900,00

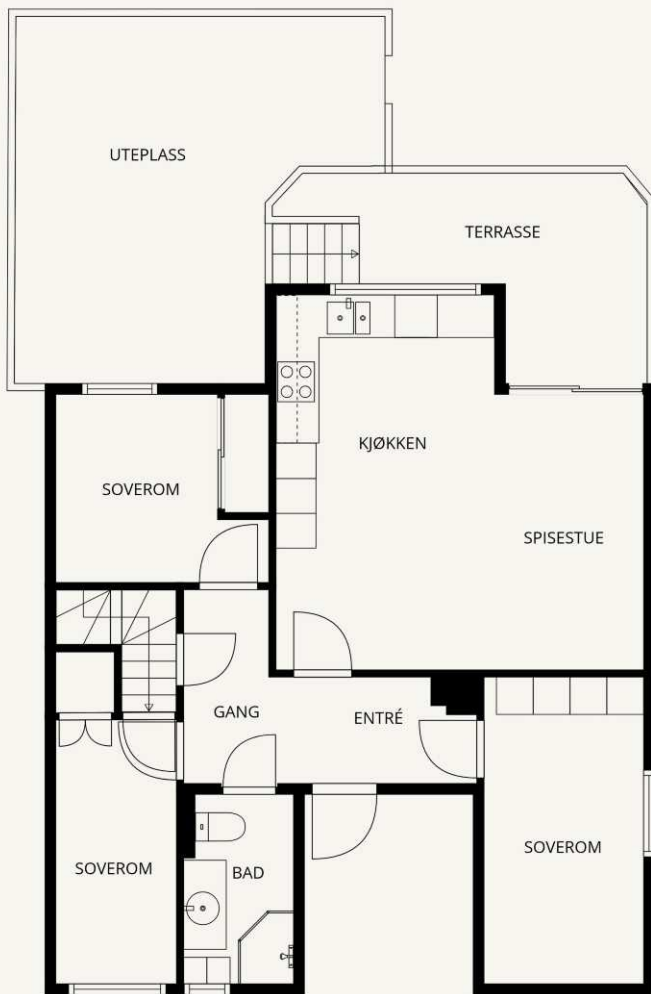
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

**Produksjonsdato**

Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.05.2026  
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent  
av selger.

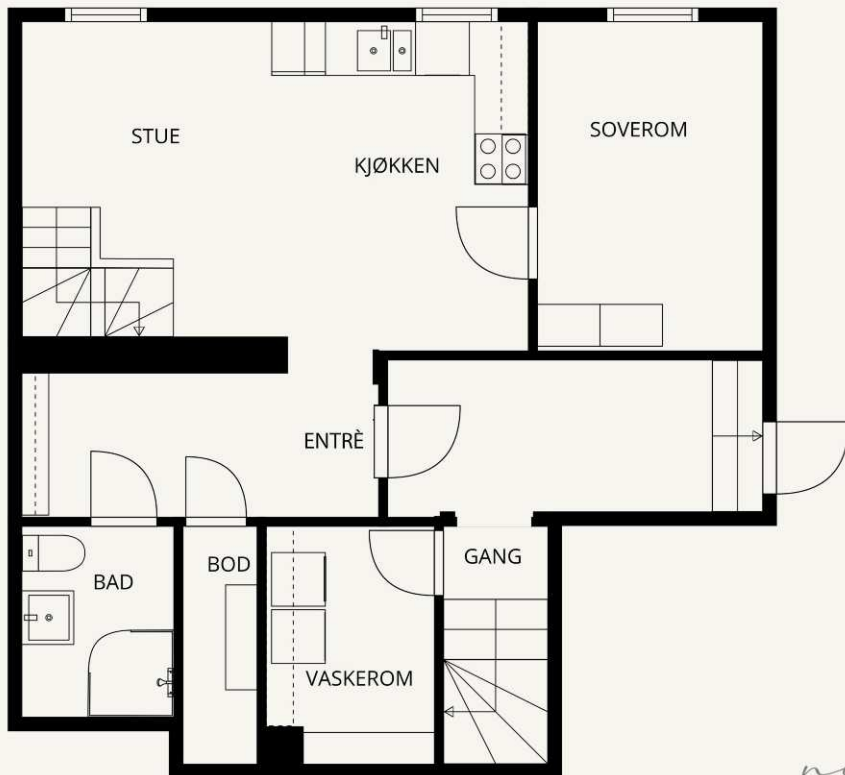
# PLANTEGNING

---



*nathalie*  
REINHOLDTSEN

Plantegning er en illustrasjon og er ikke målsatt.



*nathalie*  
REINHOLDTSEN

Plantegning er en illustrasjon og er ikke målsatt.

# TEKNISKE DOKUMENTER

---

# Nabolagsprofil

Wiers-Jenssens vei 5B - Nabolaget Sletten senter - vurdert av 70 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



## Offentlig transport

🚶 Wiers-Jenssens vei Linje 6, 12, 16E, 20, 84	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Sletten Linje 1	7 min 🚶 0.6 km
🚶 Danmarks plass Buss, trikk	8 min 🚶 3.5 km
🚶 Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	10 min 🚶 4.7 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 🚶 5.3 km

## Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	15 min 🚶 1.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	5 min 🚶 2.5 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	13 min 🚶 1.1 km
NTG Brann Stadion	18 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



## Kvalitet på skolene

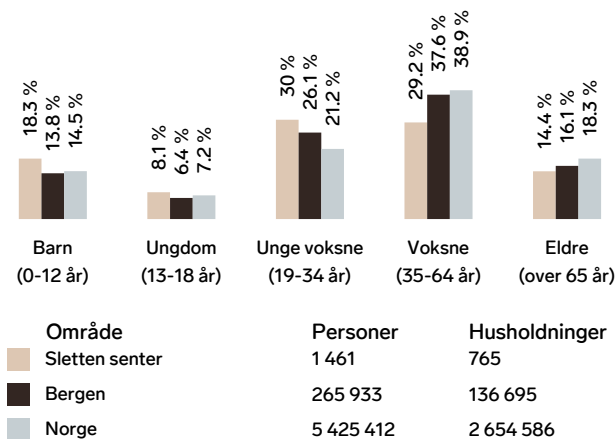
Bra 60/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling




## Barnehager


Erleveien barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 🚶 0.4 km
Sletten barnehage (1-5 år) 37 barn	5 min 🚶 0.4 km
Mannsverk barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 🚶 0.6 km

## Dagligvare


Rema 1000 Landås PostNord	4 min 🚶 0.3 km
Meny Sletten Post i butikk	6 min 🚶 0.5 km

## Primære transportmidler

 1. Bybane



 2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 93/100


 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 86/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 85/100

## Sport

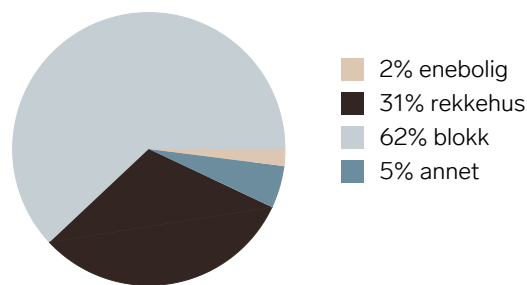
 Grusbane Aldolph Bergs vei 5 min   
Ballspill 0.4 km

 Slettebakken skole 8 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

 Feel24 Landås 8 min 

 MOVA Landås 8 min 

## Boligmasse




«Kort veg til sentrum med bybana. Mange ulike matvarebutikker i kort gåavstand.»

Sitat fra en lokalkjent

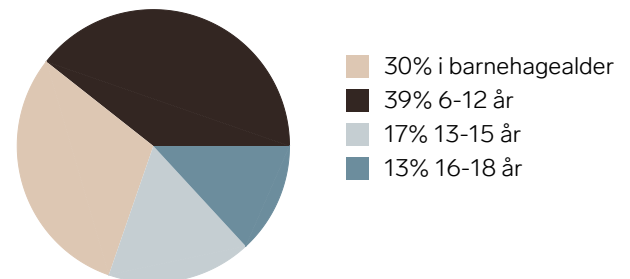


## Varer/Tjenester

 Sletten Shoppingsenter 6 min 

 Apotek 1 Nattland 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



0%

56%

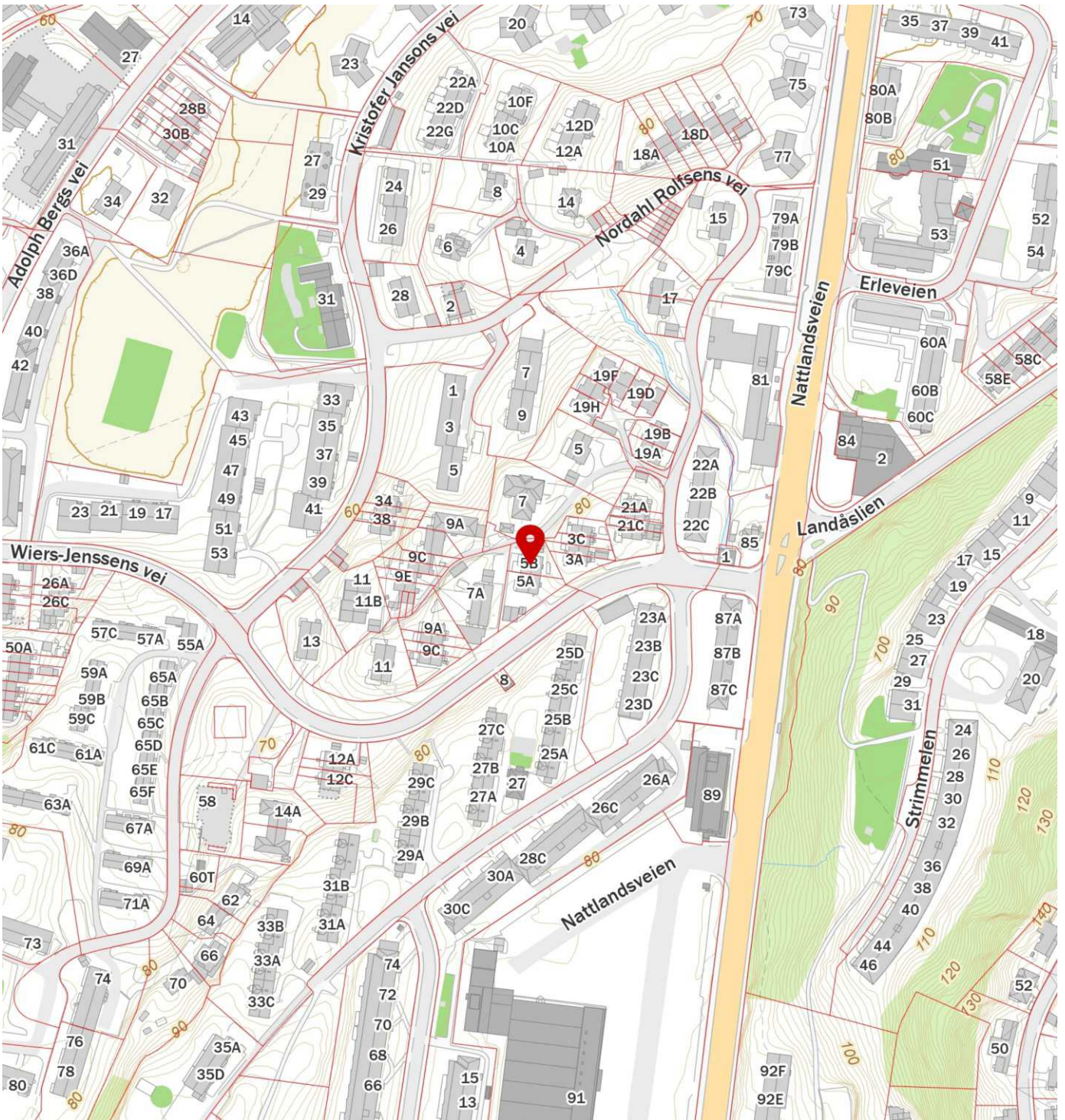
 Sletten senter

 Bergen

 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



## EIERSKIFTERAPPORT™

**TOMANNSBOLIG**

Wiers-Jenssens vei 5 B, 5089 Bergen



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
9	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
12	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	TG iu	IKKE UNDERSØKT

*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.*



## EIERSKIFTERAPPORT™

## 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 eiendom.

**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 hullboring 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 godkjenningmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE 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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## 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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:160, Bnr: 758
<b>Hjemmelshaver:</b>	Roger Jakobsen
<b>Seksjonsnr:</b>	1
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	367 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	-
<b>Adkomst:</b>	PRIVAT
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	-
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	-
<b>Byggeår:</b>	1956

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 28.04.2026**Forutsetninger:**

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

**Oppdragsgiver:**

Roger Jakobsen

**Tilstede under befaringen:**

Roger Jakobsen

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS3

**OM TOMTEN:**

Tomten er for det meste bebygget, men også opparbeidet med hellelagt plattning, grus og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn er av betong. Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeår med liggende kledning. Det er saltakskonstruksjon og taket er tekket med takstein. Det er takrenner og nedløp i metall.

**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/ending kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1956 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:**

Boligen ligger i et etablert og attraktivt boligområde med kort avstand til Bergen sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud. Det er gode kollektivforbindelser i nærområdet, og kort vei til både Bybanen og buss. I tillegg er det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærliggende parker og grøntområder. Beliggenheten fremstår som svært sentral og praktisk, med nærhet til det meste man trenger i hverdagen.

**Takstobjektet:**

Selveiet tomannsbolig

**Oppvarming:**

Det er varmekabler på begge bad og i hele underetasje (utenom innvendig bod).

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

**Ei. Anlegg:**

Sikringsskapene er plassert trapperom og i felles areal og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

**VVS:**

Leiligheten 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).

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Gulv: Det er benyttet parkett og fliser.

Vegger: Det er malte og slette flater. Det er fliser på bad.

Himling: Det er malte og 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.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****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 boligen.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver informerer om:

- Rørfornyning av avløpsrør fra hus under Wiers-Jenssensv (2017)
- Opplegg oppvaskmaskin kjeller (2018)
- Fiber installert 1 etg (2018)
- Fiber installert kjeller (2018)
- Alarm Verisure (innbrudd, brann, direkte kobling til Verisure) installert (2019)
- Ny mur bakside (2020)
- Kjøkkenfronter lakkert 1 etg (2021)
- Muggsopp soverom kjeller renovert (2021)
- Dusjkabinett 1 etg (2023)
- Nytt tak hele huset (2023)
- Opplegg el-bil lader (2024)
- Nytt kjøkkenvindu 1 etg (2024)
- Terrasse rettet av (2025)
- Ny intern trapp mellom 1 etg og kjeller (2025)
- Ny baderomsinnredning kjeller (2026)
- Nytt dusjkabinett (2026)
- Slipt parkett stue/kjøkken kjeller (2026)
- Kjøkkenfronter lakkert kjeller (2026)
- Ny kledning utebod (2026)
- Nytt overbygg inngangsdør (2026)
- Ferdigattest intern trapp/bruksendring kjeller (2026)
- Muggsopp på soverom i kjeller ble utbedret og renovert i jan 2021, rapport fra Bergen Boligkontroll er fremlagt.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne 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 tilfredsstillende 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
1.etasje	68			11
Kjeller	43	3		21
Del av bodhus		6		
SUM BYGNING	111	9		33
SUM BRA	120			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

1.etasje:

Gang: 6,9m<sup>2</sup>

Bad: 4m<sup>2</sup>

Soverom 1: 10m<sup>2</sup>

Soverom 2: 7,3m<sup>2</sup>

Soverom 3: 9,4m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 24,8m<sup>2</sup>

Trappegang: 2,6m<sup>2</sup>

Kjeller:

Stue/kjøkken: 21,2m<sup>2</sup>

Soverom: 7,9m<sup>2</sup>

Gang: 5,8m<sup>2</sup>

Bod: 2,4m<sup>2</sup>

Bad: 3,3m<sup>2</sup>

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

**BRA-e:**

Bod i kjeller: 3m<sup>2</sup>

Del av bodhus: 6,3m<sup>2</sup>

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m<sup>2</sup>.

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.

**GARASJE / UTHUS:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Ole Henrik Berg**

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

04/05/2026



Ole Henrik Berg

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det er grunnmur av murkonstruksjoner.

Hjemmelshaver informerer om at det tidligere var muggsopp på soverom i kjeller. Dette viste seg å være kondensproblematikk da nederste delen av vegg inneholdt limte plater direkte på grunnmur.

Det er fremlagt rapport fra Bergen Boligkontroll AS: Deler av ringmur som var utsatt for muggsopp ble sanert med Proffox, glipe mellom ringmur og betongsåle ble primet for så å bli fuget for fremtidig radon og damp. Selve ringmuren ble foret ut med 48x48 stålstendere, 50iso og 2cm lufteglipe til murverk og gips.

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur av betong.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 60 år.

Forventet levetid for drenering: 30 år avhengig av grunnforhold.

**Merknader:**

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er yttervegger av trekonstruksjoner med liggende kledning.

Ytterveggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

**Merknader:**

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og tiliggende konstruksjoner. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Det er observert værslitasje og malingsavskalling på kledning. Dette medfører svekket overflatebeskyttelse. Forholdet kan medføre økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av treverket over tid. Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling, samt utskifting av skadet treverk ved behov.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 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 isolerglass fra 2024 og 2006.

Dører:

Det er brann- og lydklassifisert (B-30 og 34db) entrédør, fra 2026.

Det er brann- og lydklassifisert (B-30 og 34db) entrédør. Ukjent alder.

Det er malt altanskyvedør i tre med 2-lags glass fra 2006.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjening, 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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjonen er kun observert/kontrollert fra bakkenivå.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

**Merknader:****TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket er tekket med takstein.

Det er takrenner og nedløp i metall.

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

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Hjemmelshaver informerer om at undertak, lekter og yttertekking ble skiftet i 2023.

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

**Merknader:****5. Loft****TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er ikke inspisert, da denne ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Det er veranda på ca 11m<sup>2</sup> med tilkomst frs stue.

Det er terrasse med skifer på ca 21m<sup>2</sup> med tilkomst fra veranda.

Verandaen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Normalt vedlikehold må påregnes.

**7. Våtrom****7.1 Bad 1.etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med elektrisk vifte, inneholder:

Dusjkabinett, innredning med nedfelt servant og vegghengt toalett.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

**Merknader:**

Det er vindu i våtsone ved dusjkabinett som kan øke vedlikeholdsintervallet på lister/foring og dør. Uegnede materialer bør fuktbeskyttes for å forhindre fuktskader.

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. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er helfliset gulv med varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Det er ikke tilfredsstillende fall i henhold til gjeldende krav. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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 sluk av plast og smøremembran som tettesjikt.

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 risikozonen 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.

**Merknader:**

Membranen har passert hele sin forventet levetid. Eldre membraner kan miste elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av tilstanden, samt å være forberedt på utskifting av tettesjikt. Sluk bør også kontrolleres og rengjøres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**7.2 Bad underetasje****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med elektrisk vifte, inneholder:  
Dusjkabinett, innredning med nedfelt servant og vegghengt toalett.

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

**Merknader:**

Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er helfliset gulv med varmekabler.

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

**Merknader:**

Det er ikke tilfredsstillende fall i henhold til gjeldende krav. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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 sluk av plast og smøremembran som tettesjikt.

Det ble gjennomført hulltaking fra bod. 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 risikozonen 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.

**Merknader:**

Membranen har passert hele sin forventet levetid. Eldre membraner kan miste elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen for lekkasjer og fukt-skader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll av tilstanden, samt å være forberedt på utskifting av tettesjikt. Sluk bør også kontrolleres og rengjøres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken 1.etasje****TG 1** 8.1 Kjøkken 1.etasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt-skjolder på gulvet.

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.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Kjøkken fra Invita med slette fronter, benkeplate av laminat og delvis fliset på vegg over benkeplate, inneholder: Nedfelt vask, platetopp, stekeovn, kombiskap, oppvaskmaskin og ventilator.

Normal slitasje i henhold til alder.

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:**

Papir er begynt å løsne under benkeplate. Det anbefales å montere dampsperre i underkant av benkeplate for å forhindre svelling, fuktskader og utskiftning av benkeplate.

**8.2 Kjøkken underetasje****TG 1** 8.2 Kjøkken underetasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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.

Kjøkken fra Ikea med profilerte fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benkeplate, inneholder: Nedfelt vask, kombiskap, stekeovn, platetopp og ventilator.

Normal slitasje i henhold til alder.

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:****9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er malte plater på soverom, stue og kjøkken. Det er fliser på bad.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er parkett på soverom, stue og kjøkken. Det er fliser på bad.

**Merknader:**

Fuktvandring i grunnmur (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt. Dette kan føre til fuktskader i gulv.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble gjennomført hulltaking bak sofa i underetasjen. 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 6%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

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.

**Merknader:**

Det er registrert dampsperre (plast) i vegg mot terreng. Denne løsningen er generelt ikke anbefalt, da den kan bidra til å stenge inne fukt i konstruksjonen. Dette kan over tid øke risikoen for fuktproblemer, muggvekst og nedbrytning av materialer i veggen. Jevnlige observasjoner anbefales for å iverksette riktig tiltak ved behov.

TG2 vurderes med bakgrunn i plast i vegg mot terreng.

**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

## EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Det er WC med innebygget sistene.  
Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

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 sluk av plast: 50 år.

Hovedstoppekran er plassert i innvendig bod.  
Rørskapet til resten av huset er plassert i innvendig bod.

**Merknader:**

På de vegghengte toalettene var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengsløsning, bør det etableres drengåpning. Manglende drengåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende spalte for vegghengt toalett.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er lekkasjesikret.

Det er varmtvannsbereder på 200 liter fra 2008, som er plassert i ekstern bod.

**Merknader:****Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Det er avtrekk via ventilator på begge kjøkken og elektrisk vifte på begge bad. Det er tilluftsventiler i vinduer og yttervegg.

Boligen tilfredsstillende 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:****11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

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.

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.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det er automatsikringer i begge sikringskap som er plassert i trappegang og i felles areal.

Hjemmelshaver informerer om at det elektriske anlegget ble renoveret i 2006, sammen med resten av huset.

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 er fremvist samsvarserklæring (Bravida) fra 2026:

- Remontering av dagslyssensor og utvendig belysning.

Det er fremvist samsvarserklæring (Bravida) fra 2025:

- Legge om installasjon ifbm tømmerarbeid

Det er fremvist samsvarserklæring (Sæterdal Elektro AS) fra 2024:

- Fremlegg av elbillader og diverse

Det er fremvist samsvarserklæring (Sæterdal Elektro AS) fra 2021:

- Utskiftning av 3 stk termostater.

Det er fremvist samsvarserklæring (Terne Elektro AS) fra 2017:

- Strøm utebod. Montering av utelamper styrt av fotocelle

Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring 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:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er 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.

## TILLEGG SOPPLYSNINGER:

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 tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avvike 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 egenerklærings skjema: 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.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
7 <sup>2</sup>	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt og sluk.

## EIERSKIFTERAPPORT™

7.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
7.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes med bakgrunn i plast i vegg mot terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes med bakgrunn i manglende spalte for vegghengt toalett.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Bergen	
Oppdragsnr.	
8-26-00115	
Selger 1 navn	
Roger Jakobsen	
Gateadresse	
Wiers-Jenssens vei 5 B	
Poststed	Postnr
BERGEN	5089
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende Forsikring
Polise/avtalnr.	474976

## 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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Monterte dusjkabinett i bad 1 etg 2023 Monterte dusjkabinett i bad kjeller 2026 Monterte baderomsinnredning i bad kjeller 2026
Arbeid utført av	Vatten AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	I 2017 kollapset avløpsrøret, og det kom avløpsvann opp av sluk i fellesareal i kjeller. Avløpsrøret ble rørfornyet av Vitek. Ingen problem i etterkant
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornyng av avløpsrør utført av Vitek i 2017
Arbeid utført av	Vitek

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

Beskrivelse	I januar 2021 ble det oppdaget muggsopp i et begrenset område i soverom i kjeller. Forholdet ble utbedret og renoveret av Bergen Boligkontroll. Det foreligger rapport/dokumentasjon på arbeidet. Det har ikke vært observert problemer i etterkant.
-------------	--

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

Nei  Ja

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	Opplegg el-bil lader (2024) Omlegging pga montering av trapp mellom 1 etg og kjeller (2025) Montering av lamper kjeller (2026)
Arbeid utført av	Bravida (el-anlegg)

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

Beskrivelse	Det er etablert tilrettelegging for elbillading (kurs/tilførsel) utført av Bravida i 2024. Ladeboks er ikke installert.
-------------	---

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, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Mindre arbeid utført som egeninnsats (enkel stablemur, ikke bærende konstruksjon)

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak på hele huset i 2023 utført av HSR Byggservice. Terrasse rettet/justert i 2025 av Byggeforetningen D. Hummelsund.

Arbeid utført av

HSR Byggservice AS/Byggeforetningen D. Hummelsund

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Hybel i underetasje med egen inngang, egnet for utleie.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Bruksendring av kjeller til varig opphold samt intern trapp er godkjent av Bergen kommune. Ferdigattest foreligger (mars 2026).

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Kjeller er innredet og bruksendret til varig oppholdsrom, inkludert etablering av intern trapp mellom etasjene.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Godkjent av Bergen Kommune. Ferdigattest fra mars 2026

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

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

Det foreligger rapport fra Bergen Boligkontroll knyttet til utbedring av muggsopp i 2021.

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

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 avhendingsloven § 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Jakobsen	5c5b1b358281f315aff90b9 0184d99d04e363dc6	19.04.2026 21:58:38 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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.
- <sup>78</sup> For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

**Wiers-Jenssens vei 5B, 5089 BERGEN**

Dato for energimerking

**19.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-283592**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**139237994**

Gårdsnummer

**160**

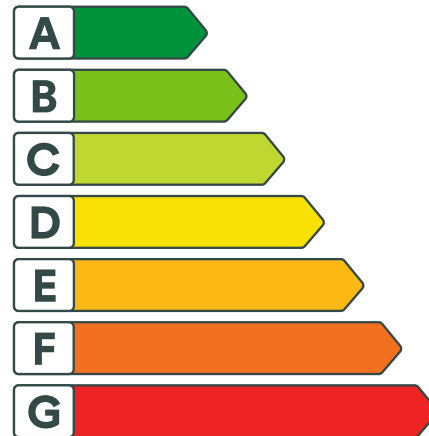
Bruksnummer

**758**

Seksjonsnummer

**1**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## 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

**1956**

Bygningstype

**Tomannsbolig horisontal delt**

Bruksareal

**111,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**111,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

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

**269,79 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**257,87 kWh/m<sup>2</sup>**

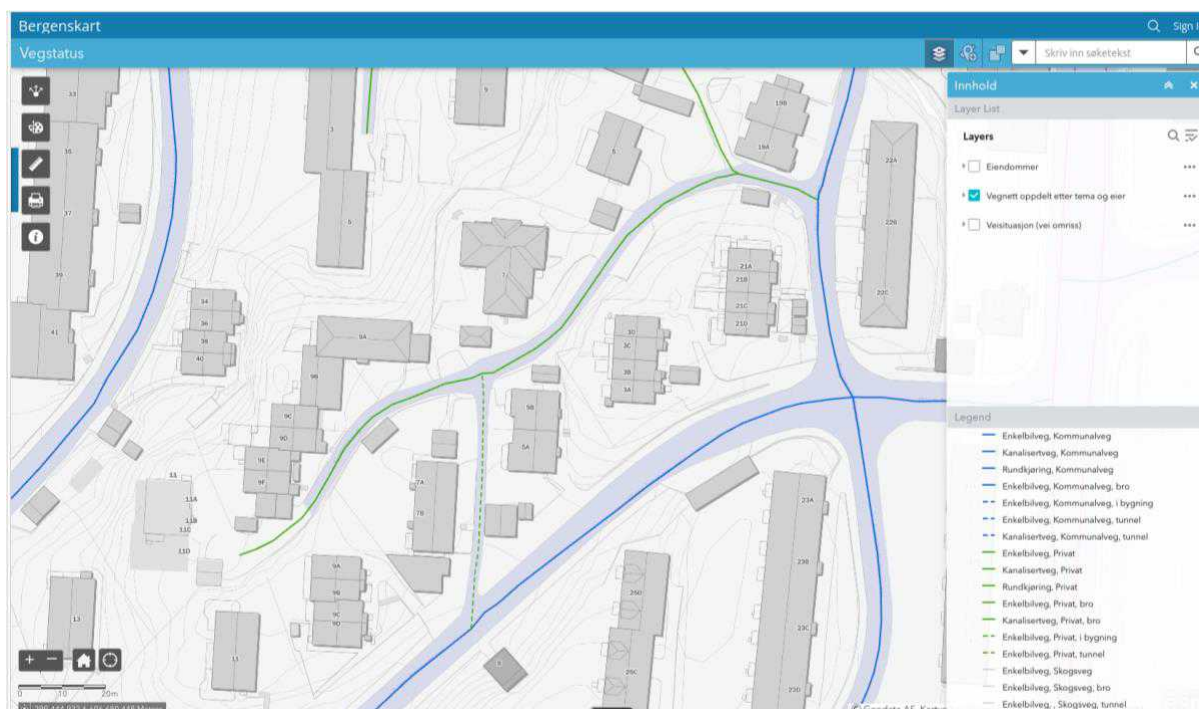
Totalt levert pr. år

**28 624 kWh**

# Vedtekter for Nordrehaug veglag

## § 1. VEGEN

Nordrehaug veglag, heretter kalt veglaget, omfatter Nordrehaug og stikkvegen ved Wiers Jenssens Vei 5A, 5B og 7, slik den er markert på kartet nedenfor, heretter kalt vegen.



Kart hentet fra [www.bergenskart.no](http://www.bergenskart.no) (25.02.2024)

## § 2. FORMÅL

Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring. Veglaget skal arbeide for at vegen skal opprettholdes som en trygg, trafiksikker og barnevennlig boliggate. Veglaget kan kreve inn kontingent og eventuelle avgifter til dekning av veglagets utgifter. Veglaget kan foreta større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving. Veglaget kan ellers ta avgjørelser som beskrevet i veglova § 55. Vegen skal tjene medlemmens interesser som adkomst til eiendommene.

## § 3. ORGANISASJONSFORM

Veglaget er å anse som et samvirkeforetak, og reguleres av Samvirke-lova der den ikke er i strid med Veglova § 53-55. Den enkeltes rettigheter og plikter følger av Veglova. Veglaget har ingen tilsette, heller ikke daglig leder. Det gjøres ingen andelsinnskudd. Veglaget hører til i Bergen Kommune.

## § 4. MEDLEMSSKAP

Hver eier, bruker eller den med bruksrett, som også gjør bruk av vegen etter Veglova §54, skal være medlemmer av veglaget. Hver boenhet eller husstand utgjør ett medlem. Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Ved utmelding av veglaget

mister man også retten til å bruke vegen. Årsmøtet kan likevel innvilge endret vedlikeholdsplikt etter ønske fra medlemmet.

Alle medlemmer har lik vedlikeholdsplikt og derav stemmerett.

Blir en eiendom delt, og den fradelte eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til vegen, har eierne av den fradelte eiendommen rett og plikt til å være med i veglaget.

Dersom eiere av andre eiendommer ønsker å bli medlemmer i veglaget, avgjøres dette av årsmøtet med alminnelig flertall. Årsmøtet avgjør også hva nye medlemmer skal betale i kontingent for å bli medlem i veglaget.

Medlemmene har plikt til å informere veglagets styre om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte, fradelinger og skade på vegen.

Medlemmene må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styret.

## **§ 5. ÅRSMØTET**

Årsmøtet er veglagets øverste myndighet og holdes i tråd med Samvirkelova kapittel 5. Samtlige medlemmer har møterett. Årsavgiften må være betalt for å ha stemmerett på årsmøtet.

### **§ 5.1 Innkalling til årsmøtet**

Årsmøte holdes når styret mener det er behov, eller minst to medlemmer krever det. Årsmøte avholdes hvert år.

Styret varsler medlemmene om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller deretter til årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medlemmene. Sakslisten og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen.

Dersom styret ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling.

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Dersom alle medlemmene er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak.

### **§ 5.2 Representasjon og avstemningsregler**

Medlemmer kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn én eiendom.

Ved avstemning og valg er stemmeretten i samsvar med andelene i § 4.

Flertall avgjøres i henhold til Samvirkelova §53 – 55. Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med de unntak som er definert i Samvirkelova. Ved stemmelikhet avgjør møteleder.

### **§ 5.3 Årsmøtet skal:**

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollfører
- (3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
- (5) Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte. Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet etter forslag fra styret.
- (6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett
- (7) Velger styreleder og øvrige styremedlemmer for en periode på to år
- (8) Fastsettelse av medlemskontingent
- (9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

### **§ 5.4 Digitalt årsmøte**

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring, og at det foreligger systemer som sikrer at vedtektenes krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte. Årsmøtet kan kun gjennomføres digitalt dersom dette ikke medfører vesentlig ulempe for ett eller flere av medlemmene.

## **§ 6. STYRET**

Styret består av minimum 3 medlemmer, som velges på årsmøtet.

Styret består av:

Leder

Nestleder

Kasserer/sekretær

Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.
- (2) Sørge for nødvendig vedlikehold, utbedring etter vedtatt tiltaksplan eller etter oppstått skade. Engasjere eksterne til å utføre arbeid på vegen.
- (3) Innkalle til dugnad/oppdydding.
- (4) Sørge for innkreving ved utligning av kostnader. Styret kan iverksette tvangsinnndrivning av skyldig beløp.
- (5) Innkalle til og lede årsmøtet, legge fram melding om hva som er gjort og regnskap fra forrige årsmøte, samt tiltaksplan med budsjett.
- (6) Gi nødvendig informasjon til medlemmene

## **§ 7. MINDRETALLSVERN**

Vedtak i årsmøte og beslutninger av styrelederen må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noe medlem.

## **§ 8. SIGNATURRETT**

Styrelederen og et styremedlem har signaturrett.

## **§ 9. REGNSKAP**

Regnskapsåret følger kalenderåret.

## **§ 10. KOSTNADER**

Utligning kan innkreves på forskudd.

Medlemmene betaler kontingent til inndekning av utgifter til drift og vedlikehold iht.

Veglages interesser. Kontingenten fastsettes av årsmøtet.

Kostnader med vedlikehold, utbedringer og vinterdrift skal utlignes på medlemmene av veglaget.

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noe medlem blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

Kostnader som ikke kan dekkes av de årlige kontingentinntektene eller oppsparte midler må vedtas av årsmøtet før utligning på medlemmene. Dette gjelder også større tiltak hvor veglaget blir enige om en alternativ kostnadsfordeling på særskilt grunnlag.

## **§ 11. BRUK AV VEGEN**

Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Den som påfører vegen skade, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden.

Parkering skal skje på en måte som ikke er til hinder for utrykningskjøretøy eller øvrige brukere av vegen. Det samme gjelder andre hindringer.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

## **§ 12. VEDTEKSENDRING**

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Vesentlige endringer i formålsparagrafen krever 4/5 flertall etter Samvirkelova. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 4.

Endring av vedlikeholdsplikt i samsvar med vedtektenes § 4, er ikke vedtektsendring.

## **§ 13. OPPLØSNING**

Oppløsning skjer ved 2/3 flertall på årsmøte. Ved oppløsning av Veglaget som samvirkeforetak etter disse vedtekter utbetales gjenværende midler til medlemmene etter vedlikeholdsplikt.

## Vedlegg 1 - medlemsliste

Andelene i veglaget er:

GNR./BNR. EIER, MEDLEMSKAP

Oversikt over vedlikeholdsplikt av veglaget pr 25. februar 2024.

N = Nordrehaug, WJ = Wiers Jenssens vei, NR = Nordahl Rolfsens vei.

<b>Gnr/ bnr</b>	<b>Eier</b>	<b>Antall medlemskap</b>
<a href="#">160/785</a>	N 5	1
<a href="#">160/786</a>	N 7	1
<a href="#">160/787/0/1</a> <a href="#">160/787/0/2</a> <a href="#">160/787/0/3</a> <a href="#">160/787/0/4</a>	N 9a	4
<a href="#">160/788</a>	N 9b	1
<a href="#">160/789</a>	N 9c	1
<a href="#">160/790</a>	N 9d	1
<a href="#">160/791</a>	N 9e	1
<a href="#">160/792</a>	N 9f	1
<a href="#">160/795/0/4</a> <a href="#">160/795/0/3</a> <a href="#">160/795/0/2</a> <a href="#">160/795/0/1</a>	N 11 a/b/c/d	4
<a href="#">160/758/0/1</a> <a href="#">160/758/0/2</a>	WJ 5b	2
<a href="#">160/759/0/1</a> <a href="#">160/759/0/2</a> <a href="#">160/759/0/3</a> <a href="#">160/759/0/4</a>	WJ 7a/b	4
<a href="#">160/739</a>	NR 19	1 (Nordahl Rolfsensvei Borettslag fellesområde)



# Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling

Byggesak og private planer

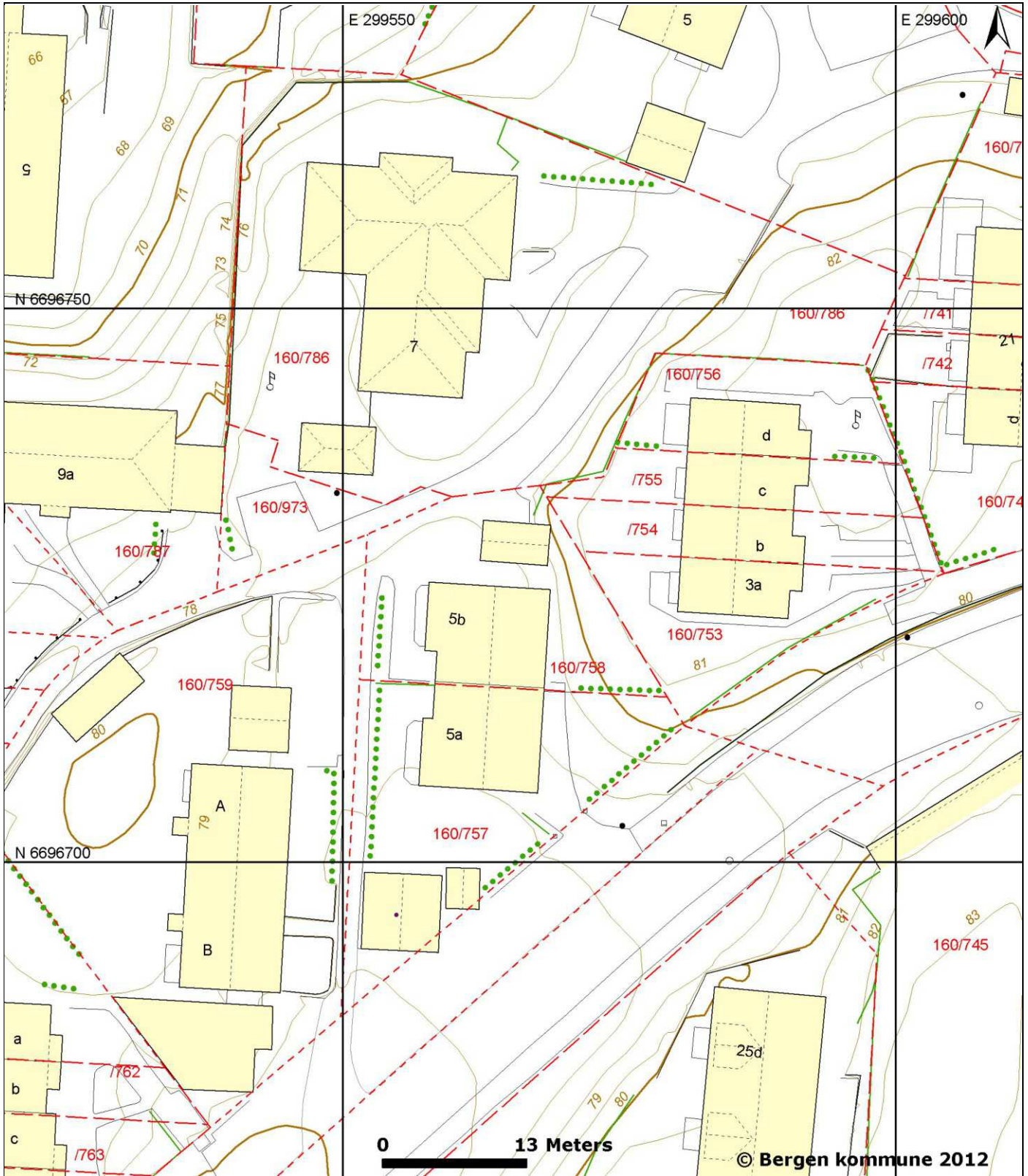
Dato: 21.06.2012

Målestokk 1:500

Adresse: WIERS-JENSSENS VEI 5 B

Gnr/Bnr/Fnr: 160/758/0

BERGEN KOMMUNE



	Bygning, tak Terasse o.l.		Byggemølt anlegg		Gjerde, stein		Innmått tre
	Bygning, vegg/liv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemølt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gårdsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrense		Traktorveg		Grunnlagspunkt/fastmerke

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# 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.

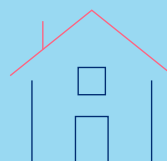
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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. Kjøper 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 kjøper kan ha mindre forventninger 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!**



## 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 salgssoppgaven 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 salgssoppgaven 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 bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige 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 bygningskyndige 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 tilfredsstillende de nye kravene.*

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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 AVTALERETTLIGE 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: 8-26-00115

Adresse: Wiers-Jenssens vei 5 B, 5089 Bergen

Betegnelse: Gnr. 160, Bnr. 758, Snr. 1, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr 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 05.05.2026

Salgsoppgave: [www.askeiendomsmegling.no](http://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 \_\_\_\_\_

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

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

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

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign



Kontakt oss  
[www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)