

ETTERTRAKTEDE SOLHEIM

Nordre Skogveien 16A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 290 000,-

ANTALL SOVEROM

2

OMKOSTNING KJØPER

177 240,-

ETASJE

3

TOTALPRIS

6 467 240,-

BYGGEÅR

1911

BRA-I/BRA TOTAL

122/144 kvm

ENERGIKLASSE

F

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

963.7 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Din megler



Hamza Yousaf Choudhary

Eiendomsmegler | Partner

E-post: hamza.choudhary@emera.no

Mobil: +47 941 12 222

Som eiendomsmegler er mitt mål å skille meg ut i markedet – ikke bare med pris, men med kvalitet og trygghet i prosessen. Jeg er en resultatdrevet toppsjiktmegler, rangert som Nr. 7 i omsetning på landsbasis i 2023 og tidligere kåret til Årets Megler Vestland (2020/2021). Jeg bruker mer enn gjennomsnittlig tid på hvert salg, med fokus på presentasjoner som fanger oppmerksomhet og en aktiv oppfølging av alle potensielle budgivere. Velg meg hvis du vil ha en megler som garanterer at din tillit transformeres til det beste mulige salgsresultatet.



Påkostet enebolig med flott beliggenhet & utsikt. 963m² tomt med familievennlig hage, 65m² terrasseareal & garasje. Peis

Emera eiendomsmegling v/Hamza Yousaf Choudhary har gleden av å presentere Nordre Skogveien 16A. En lekker og innholdsrik enebolig i nærhet til alt hverdagen har å by på! Her bosetter du deg i et attraktivt område på Solheim passende alle aldre! Boligen har gjennomgått flere flotte oppgraderinger de siste årene, noe som byr på lite fremtidig vedlikehold de neste årene. Her kan du flytte rett inn!

- Flere vesentlige oppgraderinger gjort i senere år, f.eks: takteking, kledning, vinduer og dører, oppussing av u.etg, bad, m.m.
 - Ildsted og varmepumpe
 - Parkering i 22m² garasje
 - 65m² terrasseareal
 - 27m² kjellerstue med egen inngang
 - Separat vaskerom i kjeller
-
- 7 min gange til dagligvarebutikker
 - Kort gange til bussholdeplass og bybane
 - 6 min kjøring til Bergen sentrum
 - Nærhet til flotte turområder som Løvtien og Løvtakken































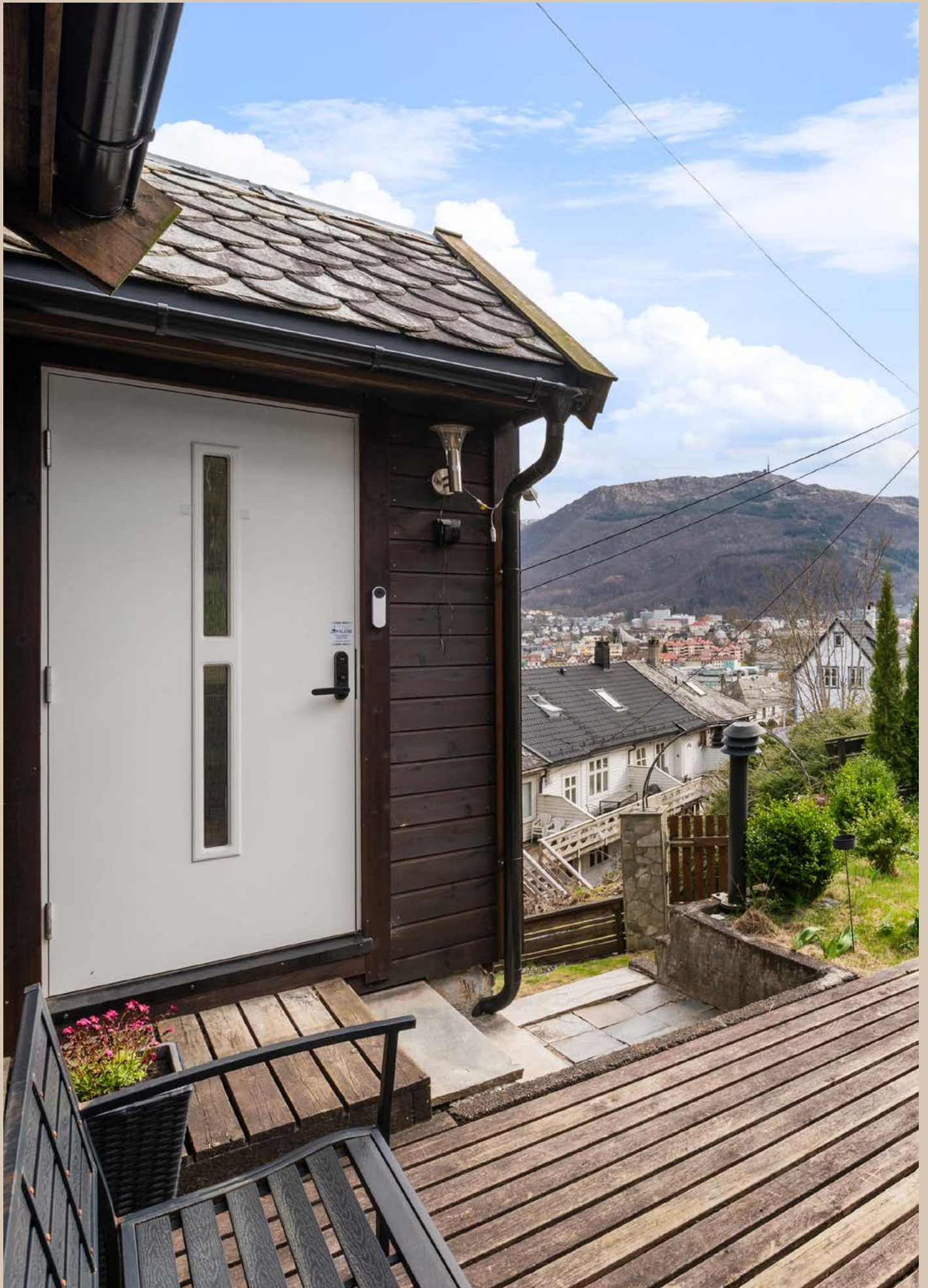


















Plantegning



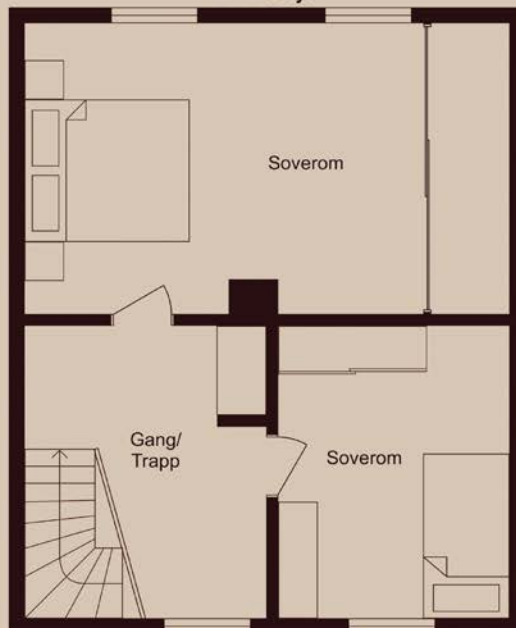
Nordre Skogveien 16A 1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



Nordre Skogveien 16A 2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



Nordre Skogveien 16A
U. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

NORDRE SKOGVEIEN 16A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 290 000

Omkostning kjøper

6 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

157 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

158 340 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

177 240 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 448 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

6 467 240 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 6 467 240

Eiendomsskatt

Kr 6 643,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Bergen kommune.

Kommunale avgifter

Kr 12 818 (2026)

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 180 478 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 721 913 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Nordre Skogveien 16A! En lekker enebolig beliggende i et etablert boligområde på Solheim. Her bor du i nærhet til "alt" hverdagen har å by på, med kort vei til både byliv og til nydelig natur.

Dagligvarebutikkene finner du innen kort gangavstand fra boligen. Matkroken Blekenberg og Rema 1000 Viken ligger begge innen 7 minutters gangavstand. Dersom du ønsker et bredere handle- og servicetilbud, er det kun en 6 minutters kjøretur inn til Bergen Storsenter med kaféer, restauranter, shopping, dagligvare og vinmonopol.

Kollektivtilbudet i området er svært godt med kort avstand til både buss og bybane. Fra bussholdeplassen Solheimslien sør som ligger 3 minutters gange fra boligen, er det hyppige avganger i retning Bergen sentrum og Minde. Fra knutepunktet Danmarks plass går Bybanen i retning Bergen sentrum og Flesland. Det er flere barnehager og skoler i området. Solheimslien barnehage, Søre Skogvei barnehage og Damsgårdssundet barnehage ligger alle en kort gåtur fra boligen. Når skolesekken tas på for første gang blir barna

tatt godt i mot ved Ny Krohnborg skole, Møhlenpris skole eller Møllebakken skole. Det ligger også flere videregående skoler i nærheten.

Beliggenheten byr på gode aktivitetstilbud for alle aldre. Solheim ballbane med ballspill, trampoline, klatrelek og bocciabane ligger innen få minutters gange. Også Idrettshall, bibliotek, kulturlokaler og aktivitetstilbud på Ny-Krohnborg senter for oppvekst, idrett og kultur ligger i nærheten. Dersom familien foretrekker egentrening finner man treningssentrene Feel24 Lien og EVO Damsgårdssundet innen kort gange.

Her bosetter du deg i nærhet til både by og nydelig natur! Turstiene opp mot Løvsstakken ligger like bak boligen. Løvsstakken regnes som ett av de 7 byfjellene. Dette er en perfekt destinasjon for søndagsturen! Det anbefales også å teste ut Løvsstien med den 383 meter spektakulære gangbroen som strekker seg fra Fredlundsvingen til Kristian Vings vei. Herfra er det nydelig utsikt over Byfjorden og Bergensdalen.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

4 min gange til Solheimslie barnehage (0-5 år)

5 min gange til Søre Skogvei barnehage (1-5 år)

8 min gange til Damsgårdssundet barnehage (1-3 år)

Barne- og ungdomsskoler:

9 min gange til Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)

15 min gange til Møhlenpris skole (1-7 kl.)

18 min gange til Møllebakken skole (1-10 kl.)

19 min gange til Kronstad skole (1-7 kl.)

Videregående skoler:

13 min gange til Årstad videregående skole

17 min gange til St. Paul gymnas

Parkering

Garasje på egen tomt.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 963.7 m²

Eiet tomt. Det gjøres oppmerksom på at arealet er fordelt på to ulike tomter. Tomten der boligen står måler 591,8m² og tomten med garasjen måler 371,9m². Det vises videre til egenerklæringen der selger har notert at det foreligger en privat avtale med nabo om mulig fremtidig fradeling/ arealoverføring av en mindre del av eiendommen (bnr. 776) langs nabogrensen. Nabo må selv søke kommunen og dekke alle kostnader. Det foreligger per i dag ingen søknad, vedtak eller godkjenning fra kommunen.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Dette er dog ikke unormalt for dette byggeåret og dette området.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det foreligger byggetillatelse for garasje datert 22.12.1992 og tilbygg datert 21.08.1939.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke fullt ut stemmer overens med de godkjente tegningene datert 1923. På tegningene er deler av kjøkkenareal vist som soverom. Soverom og kjøkken er rom som normalt defineres som hoveddel, og endringer mellom slike rom vil som hovedregel ikke være søknadspliktige.

Tegningene datert 1923 viser kjeller, men rommene er ikke nærmere benevnt. Det foreligger heller ikke godkjente tegninger av 2. etasje. Dette innebærer at det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon til å fullt ut verifisere hvilken godkjent bruk de ulike rommene i boligen er godkjent til.

Megler har på denne bakgrunn ikke hatt grunnlag for å verifisere om dagens bruk av kjeller og 2. etasje samsvarer med den opprinnelig godkjente bruken.

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

Underetasje (BRA-i 27m²): Gang/kjellerrom og vaskerom

1. Etasje (BRA-i 52m²): Entré, gang/trapperom, bad og stue/kjøkken

2. Etasje (BRA-i 43m²): Trapperom/gang og 2 soverom

I tillegg har boligen en garasje på 22 m².

Areal

BRA - i: 122 m²

BRA - e: 22 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 144 m²

TBA: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 27 m² Gang/kjellerrom og vaskerom

1. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, gang/trapperom, bad og stue/kjøkken

BRA-e: 22 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 43 m² Trapperom/gang, soverom 1 og soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 m² Terrasseplattning og altan

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre enn hva som oppgis under tabeller for forventet brukstid og «levealder» for bygningsdeler. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muligjgjøres en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc). Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/ endringer opplyst fra eier. Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekreftelse).

Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kamera garasje, kamera inngangsparti og

dørklokkekamera

- Google brannvarslere i stue og soverom (blir erstattet med godkjente røykvarslere)
- Elektronisk dørlås (erstattes med godkjent dørlås med nøkler)
- Vegghengt verktøyskap på vaskerom og vegghengt tv i stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Frøyen Takst AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Totalreovering baderom. Arbeid utført av Alvøen service og star elektro.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Nytt støpt gulv med membran, varmekabler med

digitalt termostat og gulvfliser. Det ble montert nytt avløpsrør fra vegghengt toalett. Det ble montert opplegg til vaskemaskin. Det ble lagt nye rør til vask, ny dusj+sluk, nye fliser på vegg og gulv. Ny vifte med fuktsensor og spotter. Membranarbeider på bad er utført av fagfirma. Det foreligger utfylt, signert og stemplet sjekklister for utførelse av membranarbeider i våtrom fra utførende firma. Dokumentasjon kan fremlegges.

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

- Det oppstod i januar 2023 brudd i felles avløpsledning i grunnen som betjener egen bolig og naboeiendom. Forholdet ble undersøkt og utbedret av Avløpsspesialisten AS med tilhørende underentreprenører. Skadet rørstrekk ble lokalisert, gravd opp og reparert/utskiftet. Det er ikke registrert kjente problemer etter utbedringen. Dokumentasjon foreligger. Arbeid utført av Avløpsspesialisten AS.

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

- Mindre sprekk i utvendig hagemur. Uendret i eierperioden.

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

- Det ble observert mus/rotter i råkjeller før totalrenovering av kjelleren i 2019/2020. Anticimex ble kontaktet via forsikringsselskap og gjennomførte tiltak for fjerning. Kjelleren ble deretter totalrenovert samme år. Det har ikke vært observasjoner av skadedyr etter renoveringen.

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

- Varmepumpe montert, alt elektrisk arbeid baderom, og alt elektrisk ved totalrenovering av kjeller. Arbeid utført av Ac senteret, Star elektro, Kjell Hansen elektro.

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

- 2016-2017: Husøy glass, nye dører og vinduer. 2020: Byggmester K.A Løvik: Støpt gulv med isolasjon, fuktspærre og varme. Etablering av vaskerom, nye vegg- og himlingskonstruksjoner med forsterket stålbjelke i tak, utskifting av vinduer samt oppgradering av elektriske installasjoner og vann- og avløpssystem. Nytt avløp fra kjeller og ut av huset. Rørskap med rør i rør. Keramisk rør i pipe og ny trapp fra stue ned til kjeller. 2020: Toftevåg bygg: etterisolering og ny kledning. 2022: Bergen Byggservice: nytt tak, takrenner, nedløp og nytt pipebeslag. 2023: Econbygg & eiendom: terrassebjelkelag. Arbeid utført av Husøy glass, Byggmester K.A Løvik, Toftevåg bygg, Bergen byggservice og Econbygg & eiendom.

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

- Kjeller totalrenovert med vaskerom

Er det foretatt radonmåling?

- Kjeller: MÅLEVERDI: $19 \pm 10 \text{ Bq/m}^3$ ÅRSMIDDELVERDI: 15 Bq/m^3 2 etg: MÅLEVERDI: $< 12 \text{ Bq/m}^3$ ÅRSMIDDELVERDI: $< 12 \text{ Bq/m}^3 < 9 \text{ Bq/m}^3$. År 2021, verdi 15.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Boligen er opprinnelig oppført i 1911, og det er ukjent om det foreligger ferdigattest for opprinnelig bygg. Kjeller ble tidligere benyttet som råkjeller og ble i 2019/2020 oppgradert og innredet til oppholdsrom og vaskerom. Det er ikke søkt om bruksendring eller innhentet ferdigattest/brukstillatelse for dette arbeidet. Takteking er også skiftet fra skifer til nyere takteking uten at det er søkt om, da arbeidet ble ansett som utskifting/vedlikehold.

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)?

- Det foreligger en privat avtale med nabo om mulig fremtidig fradeling/arealoverføring av en mindre del av eiendommen (bnr. 776) langs nabogrensen. Nabo må selv søke kommunen og dekke alle kostnader. Det foreligger per i dag ingen søknad, vedtak eller godkjenning fra kommunen.

Mindre lekkasje fra utekran ved bruk. Antas å skyldes slitt pakning. Forholdet ikke utbedret.

Moderniseringer og påkostninger: 2022:

- Ny takteking på hovedtak

2020:

- Utvendig påføring og etterisolering av yttervegger samt ny kledning

2019/2020:

- Pusset opp u.etg, samt lagt inn rør i rør vannforsyning, ny varmtvannsbereder, og keramisk innvendig pipeløp

2016/2017:

- Nye vinduer og dører med unntak av et kjøkkenvindu
- Kjøkken (komfyr fra 2024 og ventilator 2025)

2016:

- Renovert badrom 1.etg

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel.

Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Grunnmur av murt naturstein innvendig påført med murt leca, pusset og malt. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med skifer over entré og bad samt metallplater på hovedtak.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Drenering grunnet alder.
- Rom under terreng grunnet alder.
- Platting da terrassebord fremstår slitte og trekker nok noe fukt fra terreng.
- Takkonstruksjon og loft da det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid. Tegn til borebiller/mit på loft.
- Takteking på tilbygg (bad og entré) på grunn av alder.
- Avløpsrør da kloakk ikke er luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.
- Vannledninger da det mangler mansjetter på vannrør under kjøkkenvask
- Overflater på bad da gulvet har fall til sluk som er mindre enn referansenivået og at vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad på grunn av alder

Øvrig informasjon

Adresse

Nordre Skogveien 16A, 5057 BERGEN

Gnr. 158, bnr. 658, ideell andel 1/1 og Gnr. 158, bnr. 776, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.

Selger

Hans Petter Teige

Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind
Polisenummer fellesforsikring: 27470872

Energiklasse

F

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler

om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Ildsted
- Varmepumpe
- Gulvvarme i u.etg og på bad i 1.etg
- Ellers elektrisk oppvarming

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Årstad. Nordre Skogveien 20 X, datert 06.08.1947, regulert til ny bebyggelse i 2. etasjer (rekkehus i mur-enkelthus i tre).

Eiendommen er innenfor følgende hensynssoner:

- Kulturmiljø. Solheim - Berøringsgrad 99%
- Faresone. Luftkvalitet, gul sone - Berøringsgrad 100%
- Faresone. Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og

flomskred og snøskred - Berøringsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal slutføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom 158/647. Bruksendring bolig. Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Rammetillatelse datert 28.11.2025. Saksnr: 202515749
- Eiendom 158/646. Bruksendring ny boenhet. Tomannsbolig, vertikaldelt. Igangsettingstillatelse datert 23.11.2023. Saksnr: 202316689

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

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendom 4601/158/658 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Tinglyst 07.04.1911 - Dokumentnr: 901113 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Megler har innhentet eldre grunnboksdokumentasjon for å forsøke å finne informasjon om servitutten, men har dessverre ikke lyktes med å avklare hva som faktisk står i servitutten.

Tinglyst 09.11.1923 - Dokumentnr: 901205 - Best. om vann/kloakkledn.

Megler har innhentet eldre grunnboksdokumentasjon for å forsøke å finne informasjon om servitutten, men har dessverre ikke lyktes med å avklare hva som faktisk står i servitutten.

Tinglyst 03.08.1995 - Dokumentnr: 18696 - Bestemmelse iflg. skjøte

Iflg. skjøte på bnr. 822 som er sammenføyd med bnr. 658 er det best. om at tilleggsarealet ikke skal inngjerdes og er åpen for alminnelig ferdsel.

På eiendom 4601/158/776 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Megler har innhentet eldre grunnboksdokumentasjon for å forsøke å finne informasjon om servituttene, men har dessverre ikke lyktes med å avklare hva som faktisk står i disse servituttene:

- Tinglyst 28.12.1868 - Dokumentnr: 901052 - Rettsbok. Vedr. grenser

- Tinglyst 02.02.1870 - Dokumentnr: 900059 - Utskifting

- Tinglyst 11.10.1883 - Dokumentnr: 901081 - Bestemmelse om vannledn. Med flere bestemmelser. Rettighetshaver gnr. 3, bnr. 5 (Del av Damsgårdsveien 50)

- Tinglyst 04.02.1885 - Dokumentnr: 900110 -

Bestemmelse om veg. Rettighetshaver Damsgårdsvn. 36

- Tinglyst 12.10.1898 - Dokumentnr: 901212 - Best. om adkomstrett. Bestemmelse om benyttelse

- Tinglyst 12.10.1898 - Dokumentnr: 901213 - Bestemmelse om vannrett. Rettighetshaver gnr. 3, bnr. 13 og gnr. 4, bnr. 32

- Tinglyst 18.07.1906 - Dokumentnr: 914066 -

Bestemmelse om vannrett. Bestemmelse om veg.

Bestemmelse om vannledning . Med flere bestemmelser. Rettighetshaver gnr. 3, bnr. 14 (Skogvn 4)

- Tinglyst 02.10.1908 - Dokumentnr: 910327 -

Bestemmelse om bebyggelse. Med flere bestemmelser

- Tinglyst 25.05.1910 - Dokumentnr: 909458 -

Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vannrett. Rettighetshaver gnr. 3, bnr. 17 (Nordre Skogvei 14 c)
 - Tinglyst 25.05.1910 - Dokumentnr: 909459 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vannrett. Rettighetshaver Gnr. 3, bnr. 18 (Nordre Skogvei 16 c)
 - Tinglyst 25.05.1910 - Dokumentnr: 909460 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vannrett. Med flere bestemmelser. Rettighetshaver Gnr. 3, bnr. 19 (Nordre Skogvei 16)
 - Tinglyst 08.06.1910 - Dokumentnr: 909461 - Bestemmelse om veg. Med flere bestemmelser. Rettighetshaver gnr. 3, bnr. 20 (Nordre Skogvei 24a)
 - Tinglyst 22.06.1910 - Dokumentnr: 909462 - Bestemmelse om veg. Med flere bestemmelser. Rettighetshaver gnr. 3, bnr. 21 (Nordre Skogvei 20 c)
 - Tinglyst 24.08.1910 - Dokumentnr: 909463 - Bestemmelse om veg. Med flere bestemmelser. Rettighetshaver gnr. 3, bnr. 23 (Nordre Skogvei 12c)
 - Tinglyst 07.04.1911 - Dokumentnr: 901112 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vannrett. Rettighetshaver gnr. 3, bnr. 26
 - Tinglyst 01.05.1914 - Dokumentnr: 900435 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver gnr. 3, bnr. 16
 - Tinglyst 27.05.1914 - Dokumentnr: 900436 - Bestemmelse om kloakkledn. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om veg. Rettighetshaver gnr. 3, bnr. 32
 - Tinglyst 12.07.1918 - Dokumentnr: 900936 - Bestemmelse om bebyggelse. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg
 - Tinglyst 31.03.1931 - Dokumentnr: 990221 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver Nordre Skogvei 14e
 - Tinglyst 18.03.1932 - Dokumentnr: 911673 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver Nordre Skogvei 14D
 - Tinglyst 05.07.1932 - Dokumentnr: 911674 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver Nordre Skogvei 14b
 - Tinglyst 03.09.1976 - Dokumentnr: 990127 - Elektriske kraftlinjer

OVERFØRINGSLINJER OG KABLER I BERGEN

Gjelder denne registerenheten med flere Bergen kommune v/Bergen Lysverker ber herved om registrering av overføringslinjer og kabler i Bergen.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontraksgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

Lovanvendelse

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

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

Eiendomsmeidler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmeidler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må meidler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til meidler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må meidler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 meidler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmeidler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 70 000,00

Grunnpakke bolig info** kr 9 300,00

Markedspakke inkl. Emera digital kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00

Tilretteleggingshonorar kr 7 000,00

Visning-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 570,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 26 270,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 128 720,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Hamza Yousaf Choudhary
Eiendomsmegler | Partner
hamza.choudhary@emera.no
Tlf: 941 12 222

Amalie Aaby
Eiendomsmeglerfullmektig
amalie.aaby@emera.no
Tlf: 414 30 423

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 935740274
Vestre Strømkaaien 7,
Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

15.04.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

NORDRE SKOGVEIEN 16A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03250071	
Selger 1 navn	
Hans Petter Teige	
Gateadresse	
Nordre Skogveien 16A	
Poststed	Postnr
BERGEN	5057
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	27470872

Document reference: 03250071

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HPT

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering baderom
Arbeid utført av	Alvøen service og star elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Nytt støpt gulv med membran, varmekabler med digitalt termostat og gulvfliser. Det ble montert nytt avløpsrør fra vegghengt toalett. Det ble montert opplegg til vaskemaskin. Det ble lagt nye rør til vask, ny dusj+sluk, nye fliser på vegg og gulv. Ny vifte med fuktsensor og spotter. Membranarbeider på bad er utført av fagfirma. Det foreligger utfyllt, signert og stemplet sjekkliste for utførelse av membranarbeider i våtrom fra utførende firma. Dokumentasjon kan fremlegges.
-------------	--

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det oppstod i januar 2023 brudd i felles avløpsledning i grunnen som betjener egen bolig og naboeiendom. Forholdet ble undersøkt og utbedret av Avløpsspesialisten AS med tilhørende underentreprenører. Skadet rørstrekk ble lokalisert, gravd opp og reparert/utskiftet. Det er ikke registrert kjente problemer etter utbedringen. Dokumentasjon foreligger.
Arbeid utført av	Avløpsspesialisten AS

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

Beskrivelse	Mindre sprekk i utvendig hagemur. Uendret i eierperioden.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det ble observert mus/rotter i råkjeller før totalrenovering av kjelleren i 2019/2020. Anticimex ble kontaktet via forsikringselskap og gjennomførte tiltak for fjerning. Kjelleren ble deretter totalrenoveret samme år. Det har ikke vært observasjoner av skadedyr etter renoveringen.
-------------	---

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	Varmepumpe montert, alt elektrisk arbeid baderom, og alt elektrisk ved totalrenovering av kjeller.
Arbeid utført av	Ac senteret, Star elektro, Kjell Hansen elektro

11.1 Foreligger det samsvarerklæring (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

Initialer selger: HPT

2

Document reference: 03250071

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2016-2017: Husøy glass, nye dører og vinduer. 2020: Byggmester K.A Løvik: Støpt gulv med isolasjon, fuktsperre og varme. Etablering av vaskerom, nye vegg- og himlingskonstruksjoner med forsterket stålbeleg i tak, utskifting av vinduer samt oppgradering av elektriske installasjoner og vann- og avløpssystem. Nytt avløp fra kjeller og ut av huset. Rørskap med rør i rør. Keramisk rør i pipe og ny trapp fra stue ned til kjeller. 2020: Toftevåg bygg: etterisolering og ny kledning. 2022: Bergen Byggservice: nytt tak, takrenner, nedløp og nytt pipebeslag. 2023: Econbygg & eiendom: terrassebeleg.

Arbeid utført av

Husøy glass, Byggmester K.A Løvik, Toftevåg bygg, Bergen byggservice og Econbygg & eiendom.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller totalrenovert med vaskerom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller: MÅLEVERDI: 19 ± 10 Bq/m³ ÅRSMIDDELVERDI: 15 Bq/m³ 2 etg: MÅLEVERDI: < 12 Bq/m³
ÅRSMIDDELVERDI: < 12 Bq/m³ < 9 Bq/m³

21.1 Radonmåling

År

2021

Verdi

15

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Boligen er opprinnelig oppført i 1911, og det er ukjent om det foreligger ferdigattest for opprinnelig bygg. Kjeller ble tidligere benyttet som råkjeller og ble i 2019/2020 oppgradert og innredet til oppholdsrom og vaskerom. Det er ikke søkt om bruksendring eller innhentet ferdigattest/brukstillatelse for dette arbeidet. Takteking er også skiftet fra skifer til nyere takteking uten at det er søkt om, da arbeidet ble ansett som utskifting/vedlikehold.

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

Nei Ja

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

Beskrivelse

Det foreligger en privat avtale med nabo om mulig fremtidig fradeling/arealoverføring av en mindre del av eiendommen (bnr. 776) langs nabogrensen. Nabo må selv søke kommunen og dekke alle kostnader. Det foreligger per i dag ingen søknad, vedtak eller godkjenning fra kommunen.

Tilleggskommentar

Mindre lekkasje fra utekran ved bruk. Antas å skyldes slitt pakning. Forholdet ikke utbedret.

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 egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Nordre Skogveien 16 A 5057 BERGEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1911
Hovedbygg BRA:	122 m ²
Hovedbygg BRA-i:	122 m ²
Sum alle bygg BRA:	144 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	122 m ²
Rapportdato:	26.2.2026 (Gyldig til 26.2.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40403>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Felte Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 2 pga alder.
Rom under terreng	TG 2 pga alder.
Balkong, terrasse, platting: Platting	TG 2 pga alder/slitasje.
Takkonstruksjon og loft	TG 2 pga tegn til borebiller/mit på loft.
Taktekking	TG 2 pga alder på tak over tilbygg (bad og entré)
Avløpsrør	TG 2 pga manglende synlig lufting av kloakk.
Vannledninger	TG 2 pga manglende mansjetter på rør under kjøkkenskiv.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 pga svakt fall og vindu i våtsone.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga alder (10 år)

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Soverom i 2.etg mangler godkjent alternativ rømningsvei.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå.

Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.2.2026

Rapportdato
26.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Hans Petter Teige**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**

Telefon: **40099909**

Firma: **Frøyen Takst AS**

Epost: **thomas@froyentakst.no**

Tittel: **Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**

Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**

Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre enn hva som oppgis under tabeller for forventet brukstid og «levealder» for bygningsdeler. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv takteking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc). Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endringer opplyst fra eier. Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebeholdelse).

Informasjon om boligen

Adresse: **Nordre Skogveien 16 A, 5057 Bergen**

Kommunenr: **4601**

Gårdsnr: **158**

Bruksnr: **658**

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1911 - Kilde: Opplyst fra eier**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur av murt naturstein innvendig påført med murt leca, pusset og malt. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med skifer over entré og bad samt metallplater på hovedtak.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad og entré. Belegg på vaskerom. Ellers laminat.

Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater og veggpaneler.

Tak: Himlingsplater.

OPPVARMING

Ildsted og varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme i u.etg og bad i 1.etg.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.

OPPSUMMERING

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1911 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 som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Det registreres bl.a større skjevheter i Etasjeskiller, noe som anses som normalt med hensyn til alder på boligen. Videre noe setninger i utvendig hagemurer. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Ny taktekking på hovedtak (Dokumentasjon: Tilbud)	Ja
2020	Utvendig påføring og etterisolering av yttervegger samt ny kledning (Dokumentasjon: Tilbud)	Ja
2016/2017	Nye vinduer og ytterdører med unntak av ett kjøkkenvindu med blyglass (Dokumentasjon: Kvittering)	Ja
2019/2020	Pusset opp u.etg samt lagt inn «rør i rør» vannforsyning og ny varmtvannsbereder (fra 2010) på vaskerom (Dokumentasjon: Kvitteringer/tilbud)	Ja
2016	Renovert bad i 1.etg (Dokumentasjon: Sjekkliste på membran)	Ja
1990	Bygget garasje.	Nei
Ca 70/80-tallet	Tilbygg med entré og tilbygg med bad.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	122	122	0	0	65
Garasje	22	0	22	0	0
Totalt m²	144	122	22	0	65

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	27	27 Romfordeling: - Gang/kjellerrom: 22,6 m ² - Vaskerom: 3,7 m ² Takhøyde: 2,01m og 1,97m i hovedrom. 1,90m i vaskerom. 0,7 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	0	0
1. etasje	52	52 Romfordeling: - Entré: 2,9 m ² - Gang/trapperom: 5,6 m ² - Bad: 5,4 m ² - Stue/kjøkken: 36,0 m ² Takhøyde stue: 2,38m 2,1 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	0	65
2. etasje	43	43 Romfordeling: - Trapperom/gang: 9,6 m ² - Soverom 1: 11,3 m ² - Soverom 2: 21,0 m ² Takhøyde vaterhimling: 2,35m 1,1 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	0	0
Totalt m²	122	122	0	0	65

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	22	0	22 Romfordeling: - Garasje	0	0
Totalt m²	22	0	22	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast men unntak av tilbygget del som har synlig bruk av knotteplast.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.

Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Viktig å påse at overflatevann dreneres bort fra bygningen og at nedløp til drenerør renses jevnlig. Ellers ikke avdekket behov for akutte tiltak. Med hensyn til alder bør det dog fortløpende vurderes om det skal gjøres enkelttiltak.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-1**

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det foretatt hulltaking i utlekket vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Innvendige vegger i u.etg består i hovedsak av murt leca. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Grunnet alder på boligen vil det alltid være en viss risiko for fuktvandringer i grunnmur da det ikke var vanlig å benytte fuktsperre mot grunn da boligen ble bygget.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende kontroll for fukt må påregnes grunnet alder på boligen.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Platting

Type	Platting
Terrasseplatting ved inngangsparti og del bak boligen på ca 24 m ² med dekke av terrassebord i trevirke direkte på terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Terrassebord fremstår slitte og trekker nok noe fukt fra terreng (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å oppgradere dekket samt legge ned fuktsperre mot terreng før nye terrassebord monteres.

6.5 Balkong, terrasse, plattning: Altan

Type	Balkong
Altan på 41 m ² i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygget i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmen. Kjellerdør i pvc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.	

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Inntekket pipe over tak.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/hebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Noe svak i takkonstruksjon ble registrert ved kontroll på loft. Dette vurderes som normale forhold alder tatt i betraktning.	
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ja
Registreres flyvehuller fra borebiller/mit i takkonstruksjon. Dette forekommer ofte i eldre bygg og kan i dette tilfelle være et resultat av svak ventilering.	
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.	
Ellers normale forhold alder tatt i betraktning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler kontroll av skadedyrselskap for vurdering av tiltak.	

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metallplater, Skiferstein
Skifer på tilbygg (bad og entré) fra 70/80-tallet. Hovedtak er tekking med metallplater (imitert takstein).	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taktekkingen på tilbygg (bad og entré) har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer (TG 2 pga alder) Øvrig tak (hovedtak) er av nyere årgang uten synlig avvik (TG 1)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke funnet behov for akutte tiltak utover jevnlig kontroll.	

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Kjøleskap

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Kjøkken fra 2016.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
--	-----

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
--	------------------

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Soverom i 2.etg mangler godkjent alternativ rømningsvei.	

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger.	
Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.	

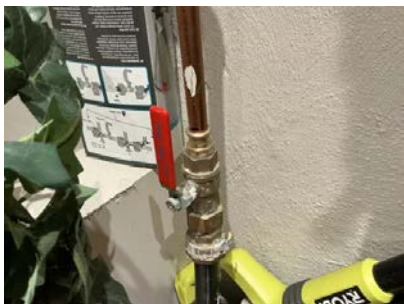
6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Ifm arbeider i u.etg og bad er det lagt nye avløpsrør ut fra huset.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ifm arbeider i u.etg og bad er det lagt nye avløpsrør ut fra huset.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen (TG 2)	
Det er ikke etablert egne stakemuligheter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler kontroll utført av rørlegger for vurdering av eventuelle behov for tiltak vedrørende lufting.	

6.14 Vannledninger



Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning på vaskerom.



Hovedstoppekran.



Mangler mansjetter på vannrør.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Mangler mansjetter på vannrør under kjøkkenvask (TG 2)

Ellers normalt god stand uten synlige avvik.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler montering av mansjetter på vannrør under kjøkkenvask.

6.15 Elektrisk



Eget sikringskap til u.etg.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sikringer er skiftet etter byggeår men alder er ukjent.	
Ellers utført arbeider ifm bad og renovering av u.etg.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Ukjent når det ble skiftet til automatsikringer og om krav om samsvarserklæring var innført da.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
<p>Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroflaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

6.16 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert i 2019.	
Når var siste service på anlegget?	
Service i desember 2025.	

Totalvurdering av varmesentral**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering

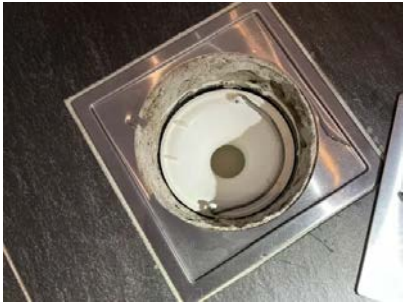
Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden i tillegg til oppgradert aktivt avtrekk fra bad og kjøkken. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

6.19 Våtrom: Bad



Vindu i dusjsone (TG 2)

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2016)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold:

10mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen (TG 2)

Overflater fremstår ellers i normalt god stand.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler demontering av listverk til dørterskel for å undersøke evt bakomliggende membran og om det er mulig å skjote denne for å lage oppbrett ved dørterskel. Dette vil i så fall kunne gi en bedre fuktsikring av rommet med hensyn til at det er noe svak fall til sluk. Videre anbefales det å montere fuktbeskyttelse mot vindu for å hindre evt vannsprut. Vindusvisker bør demonteres for å undersøke om det er foretatt ekstra fuktsikring mot vinduskarm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>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 denne type rapport.</p> <p>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk. TG 2 pga alder (10 år)</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Fungerer med dette avviket (alder)	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Inneholder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant 	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking mot dusjene er ikke mulig da denne vender ut mot yttervegg. Hulltaking er derfor tatt fra bod under trapp. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er et sted som det erfaringsmessig oppdages fuktskader og at resultat av denne målingen derfor kan være noe misvisende.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdagen, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Fremvist noe dokumentasjon i form av sjekkliste for membran.

6.20 Vaskerom

Beskrivelse

Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

Oppsummering

TG-1

Belegg på gulv og malte vegger.

Inneholder:

- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning
- Utslagsvask

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

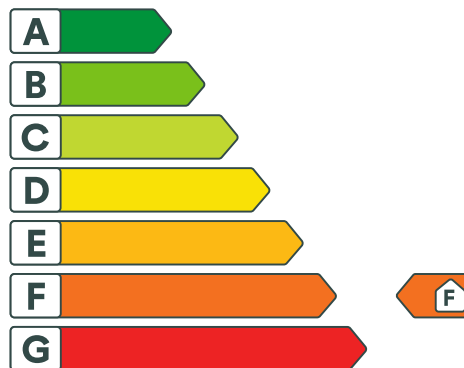
6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme



Adresse Nordre Skogveien 16A, 5057 BERGEN	
Dato for energimerking 10.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-268498
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 139218418
Gårdsnummer 158	Bruksnummer 658
Seksjonsnummer —	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 1911	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 122,0 m²	Oppvarmet bruksareal 95,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
352,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
335,61 kWh/m²

Totalt levert pr. år
34 505 kWh



Nordre Skogveien 16A, 5057 BERGEN



Detaljering

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



Nordre Skogveien 16A, 5057 BERGEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 6: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertilta

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Nordre Skogveien 16A - Nabolaget Lien/Solheimslie - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Solheimslie sør Linje 10	3 min	0.3 km
Danmarks plass Buss, trikk	13 min	1 km
Danmarks plass Linje 1	13 min	1 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	24 min	1.9 km
Bergen Nøstet kystrotekai Linje HAV, HUR	6 min	2.7 km

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	9 min	0.8 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	15 min	1.3 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	18 min	1.3 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	19 min	1.5 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	6 min	2.4 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	13 min	1.1 km
St. Paul gymnas 270 elever	17 min	1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

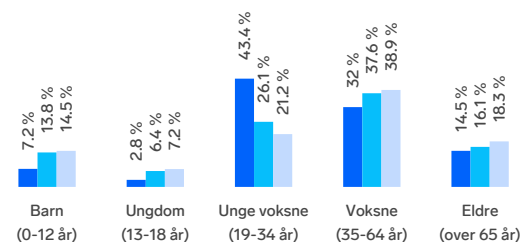
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 51/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solheimslie barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min	0.3 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min	0.4 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Matkroken Blekenberg	7 min	
Rema 1000 Viken PostNord	7 min	0.6 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

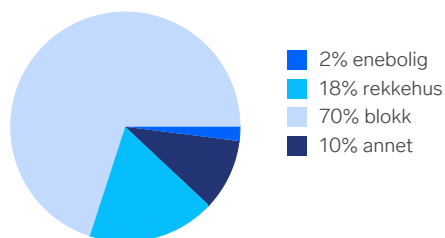
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 80/100

Sport

-  Solheimslie ballplass kunstgress 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Ny Krohnborg skole 9 min 
Aktivitetshall 0.8 km
-  Feel24 Lien 6 min 
-  EVO Damsgårdssundet 9 min 

Boligmasse







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

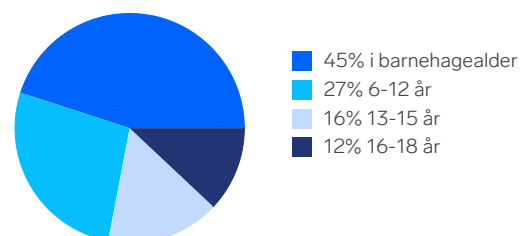
Sitat fra en lokalkjent



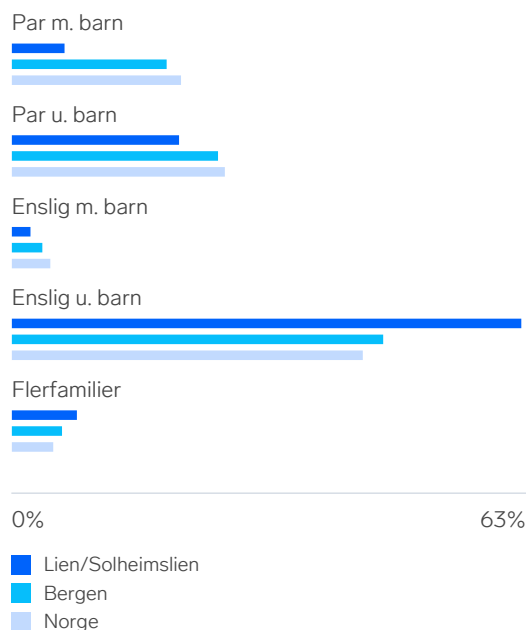
Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 6 min 
-  Vitusapotek Bien Bergen 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

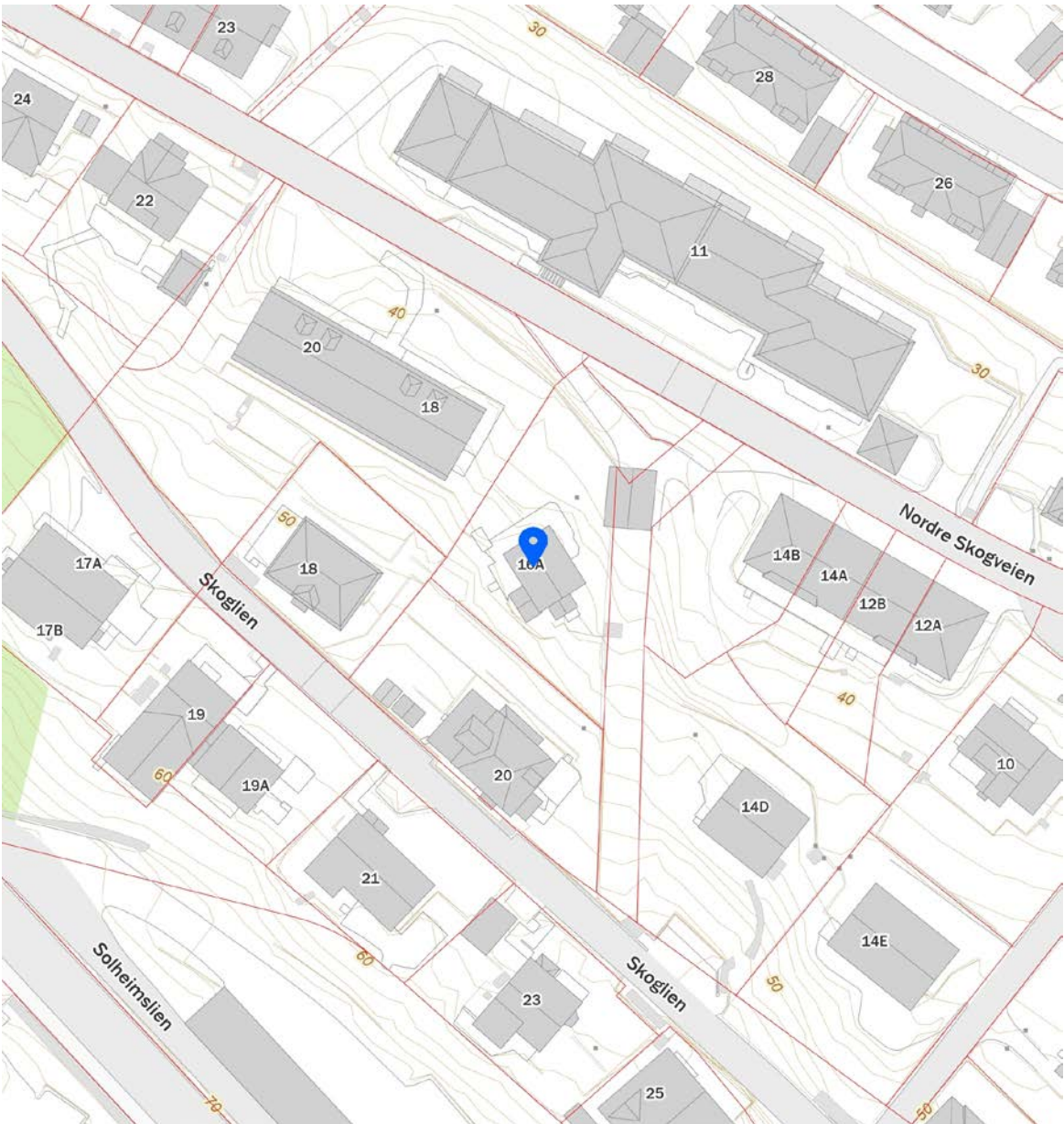
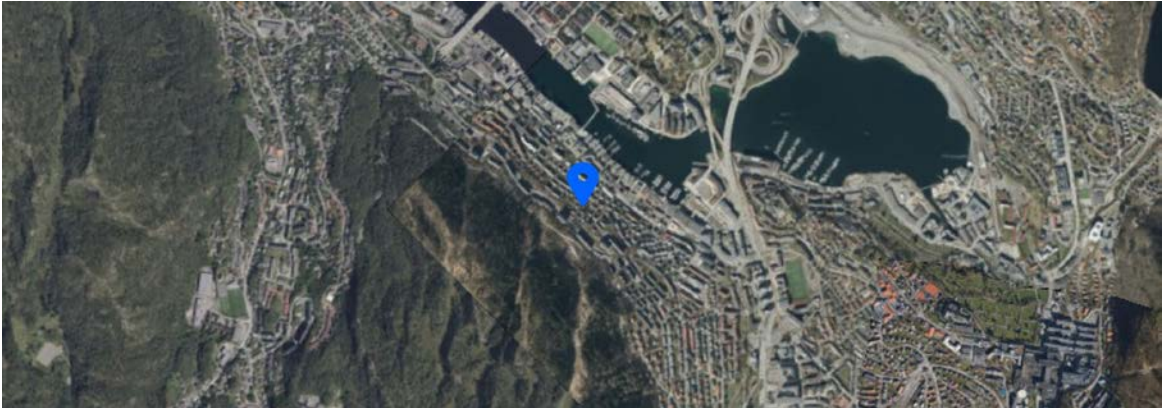


Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

KOMMUNAL INFORMASJON



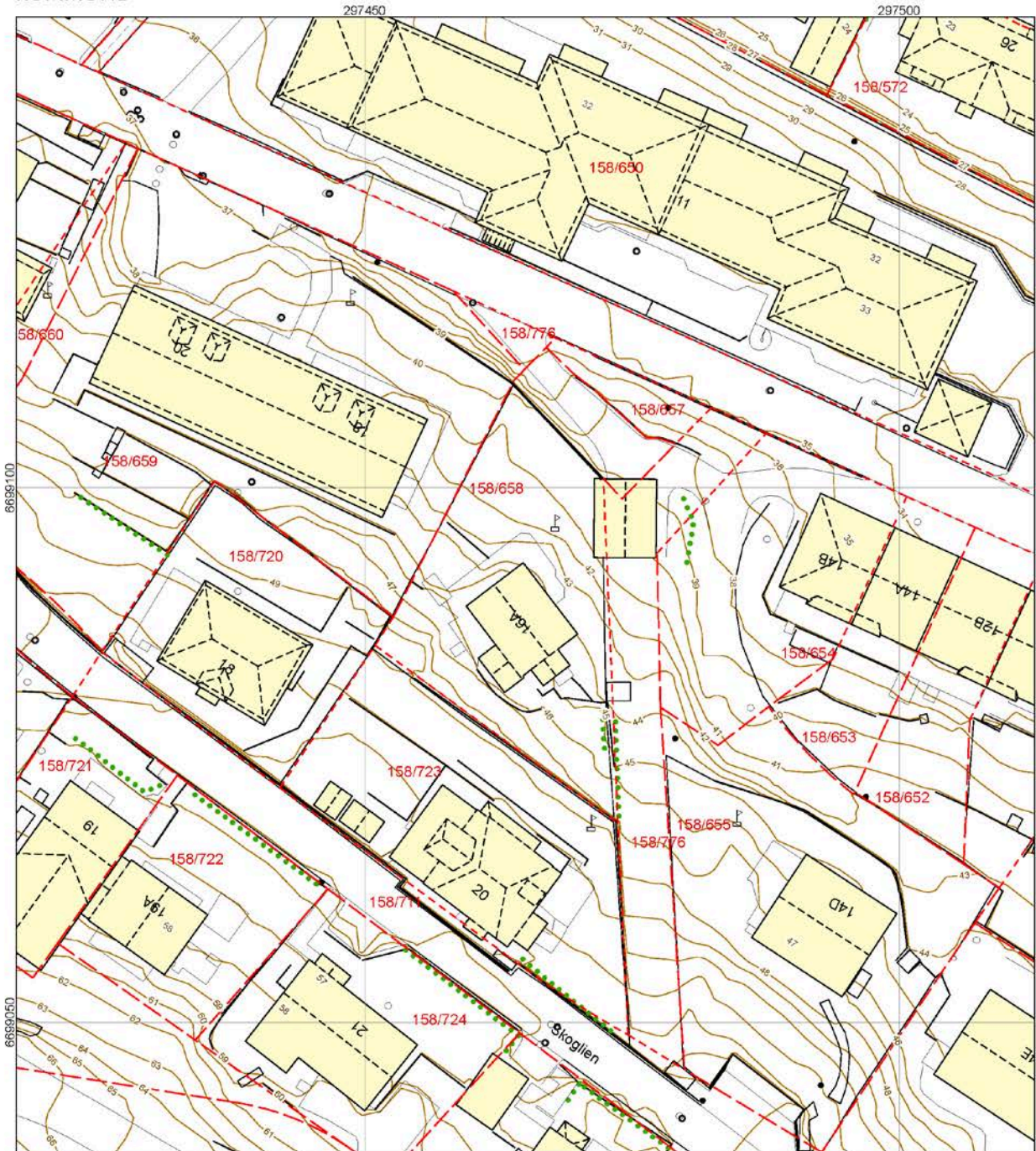


BERGEN
KOMMUNE

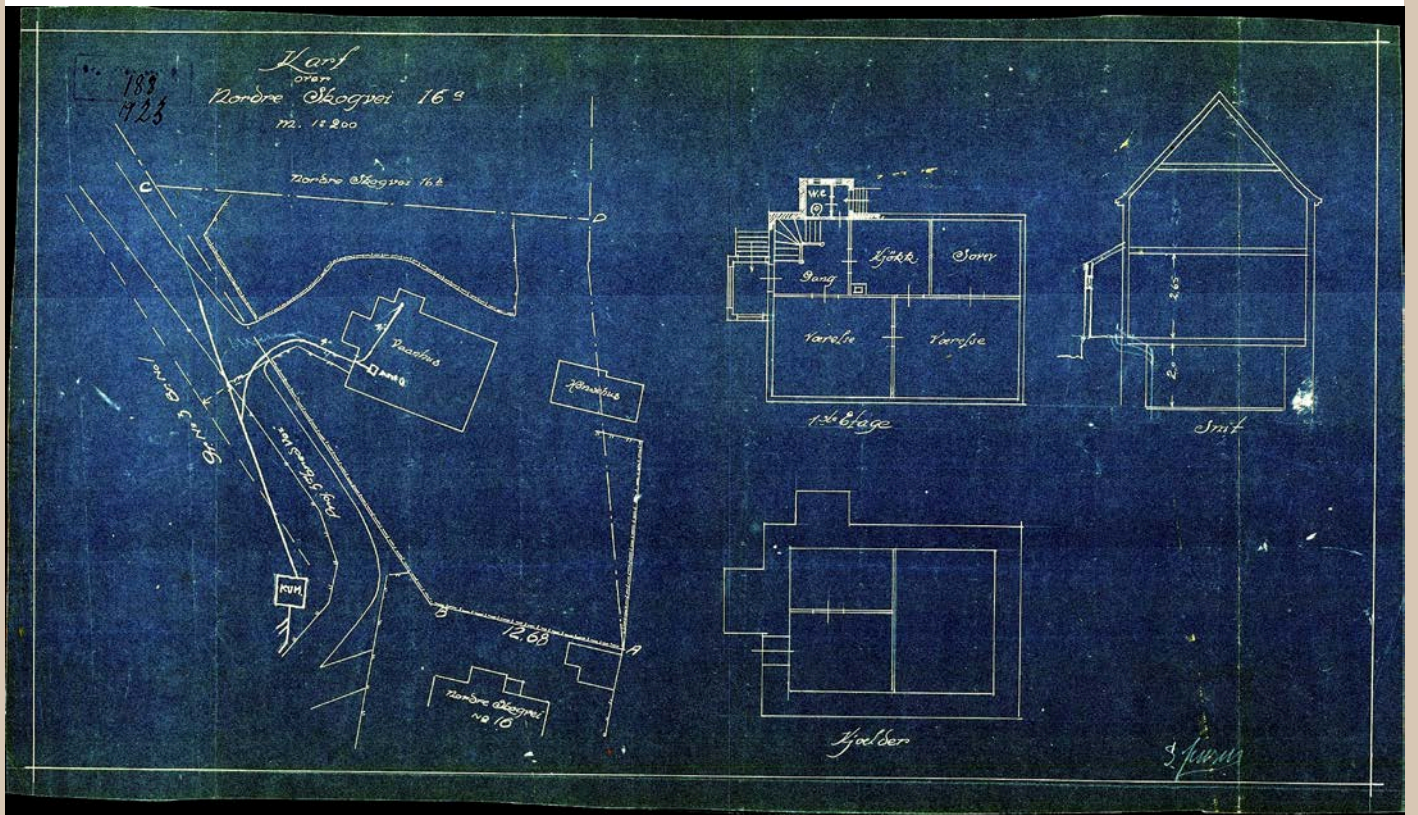
Basiskart

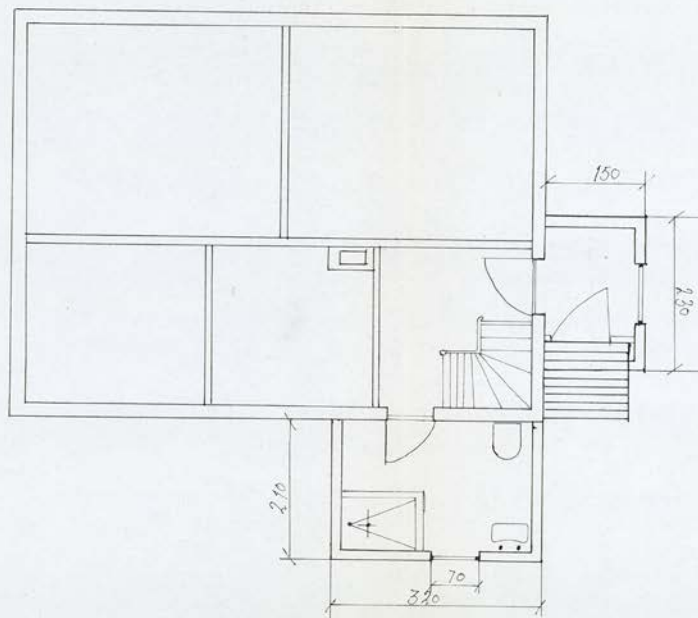
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/658/0/0
Adresse: Nordre Skogveien 16A



	Bygning		Mur, frittstående		Stitrapp		Hydrant	R	Arkeologisk minne
	Byggemeldt tiltak		Kraftledning		Høydekurve		Kum	K	Kulturminne
	Kulturminne		Hekk		Innmålt tre		Sluk		
	Eiendomsgrense		Sti		Flaggstang		Gatesluk		
	Eiendomsgrense - usikker		Traktorveg		Mast		Fastmerker		





GODKJENT

på vilkår, se skriv av 2 JULI 1975
 BERGEN KOMMUNE
 Byutviklingsseksjonen
 BYGGESAKSAVDELINGEN

Innvillet

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
 REGULERINGSAVD.
 1 JULI 1975

R. nr. _____

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
 BYGGESAKSAVD.
 27. 06. 75
 Aktiv. 013.1

Herr Hans, Teige
 Nordre Skog vei 16 a

Mål	Villa-Service	6/4
1:50	77	1975



Syd.

GODKJENT

på vilkår, se skriv av 2. JULI 1975
 BERGEN KOMMUNE
 Byutviklingsseksjonen
 BYGGESAKSÅVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
 1. JULI 1975
 Arkiv:
 Saksak:

Handwritten signature

R. nr. _____

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
 BYGGESAKSÅVDELINGEN
 27. 06. 75
 Arkiv EBB 1

Herr Hans Teige
 Nordreskogvei 16 a

Mål	Villa Service	6/4
1:50	JJ	1975.



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

TEIGE HANS
N. SKOGVEI 16A
5037 SOLHEIMSVIK

Arkiv 5210
Deres søknad av 24.07.92 Vår ref. Snr 921375 Bergen, den ~~24.9.1992~~ 22 DES. 1992
WCT/abp

BYGGETILLATELSE

Byggeplass: N. SKOGVEI 16A Eiendom: 0-0158-0658
Byggherre : TEIGE HANS Adr.: N. SKOGVEI 16A
Anmelder : TEIGE HANS Adr.: N. SKOGVEI 16A
Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: GARASJE

Byggetillatelse gis i henhold til søknad og tegninger
stemplet byggesaksavdelingen 27.07.92.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER GJELDER (se vedlegg)

- Før arbeidet igangsettes skal søknad om ansvarsrett være innsendt og godkjent, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 98.
- Plassering som vist på kart, stemplet byggesaksavdelingen 11.09.92.
- Avkjørsel må utføres slik at det blir tilstrekkelig frisikt. Innenfor frisiktsonen må det ikke finnes sikthindringer som rager høyere enn 0,5 m over vegnivå.
- Garasjen må oppføres i samsvar med byggeforskriftene kap. 34:4 og ventileres i.h.t. byggeforskriftenes kap. 47:55.
- Dersom garasjens beliggenhet medfører at uvedkommende (barn) med letthet kan komme opp på garasjetaket, skal det oppsettes sikringsgjerde for å forhindre dette.
- Sikringstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens paragraf 100 må nøye etterkommes.

Byggesaksavdelingen

Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: (05) 97 63 10 • Eksp.: (05) 97 64 86 eller (05) 97 64 87 • Telefax: (05) 97 63 33

Snr. 921375

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet fra bygningsrådet, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 11.

Eventuelle privatrettslige forhold vedrørende tidligere atkomstvei er bygningsmyndighetene uvedkommende.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen


Dag Halvorsen
overingeniør


Wilhelm-Cato Tønnessen
avdelingeniør

Herr Hans Teige,
Nordre Skogveien nr. 16 a,
5000 BERGEN

PM/GS
Arkiv 503.1

2.7.1975

NORDRE SKOGVEIEN NR. 16 A. - Tilbygg.

Herved gis byggetillatelse i medhold av fullmakt for de under 27.6.1975 anmeldte tilbygg på ovennevnte eiendom på slike vilkår:

1. Det forutsettes uttrykkelig at tilbyggets avstand til nabogrense vil få en avstand på minst 4 m.
2. Ventileringen må bli forskriftsmessig.
3. Bygningslov og -forskrifter forøvrig må følges.

Bygningsinspeksjonen må varsles før arbeidet settes igang.

BYGGESAKSAVDELINGEN



Arne Stavdal
byggesaksjef



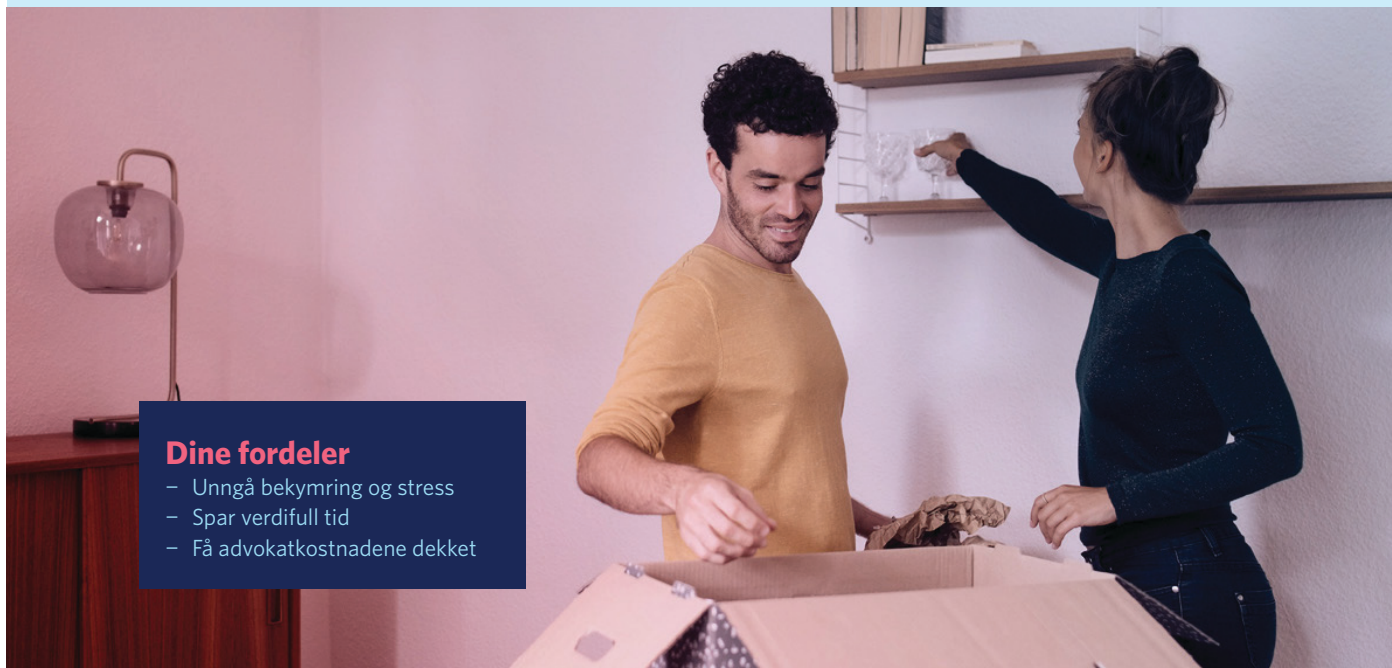
Per Muri
avd.ing.

Kopi:

Statens arbeidstilsyn.
Boligavdelingen.

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 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Hamza Yousaf Choudhary
Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no
+47 941 12 222

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Hamza Yousaf Choudhary
hamza.choudhary@emera.no
941 12 222

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING