



Velkommen til

Ibsens gate 26  
5053 Bergen

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

Ibsens gate 26  
5053 Bergen

# Romslig 3-roms leilighet med stor balkong og 2,8m takhøyde. Gåavstand til Haukeland, de fleste studiesteder og bybanen.

Velkommen til Ibsens gate 26!

En flott bygårdsleilighet med generøs takhøyde, optimal planløsning med store gode rom og store vindusflater, uten innsyn.

Det er kun to leiligheter i hele aksjelaget med balkong - dette er den ene! Balkongen måler hele 14 og er ypperlig for både soling og grilling om sommeren.

Leiligheten har meget sentral beliggenhet med kort vei til treningssenter, Bybanen, buss, studieinstitusjoner og dagligvarebutikker.

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 800 000
Andel fellesgjeld pr 07.07.2025	kr	178 536
Omkostninger*	kr	24 082
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 002 618
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 530
BRA/BRA-I		89/72 m <sup>2</sup>
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Aksjeleilighet
Eierform		Aksje
Byggeår		1926
Etasje		2

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Hanne Berg Olsen**  
Eiendomsmegler MNEF

456 91 951  
hanne.berg.olsen@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	3 800 000
Andel fellesgjeld pr 07.07.2025	kr	178 536
Omkostninger*	kr	24 082
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 002 618
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 530

### \*Omkostninger

Eierskiftegebyr og pantnotering: kr 24 082,-

Sum omkostninger: kr 24 082,-

Regnestykket forutsetter at det kun noteres en heftelse. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 000 – 9 800 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 5 530 pr. mnd.

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, internett og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr 07.07.25.

Aksjelaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

### Renter, avdrag og øvrige opplysninger om aksjelagets økonomi

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 95217604843

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,59%

Restsaldo: 6 784 362,00

Innfrielsesdato: 30.01.2046

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

### Registerbetegnelse

Aksjenummer: 31 i Ibsensgt 16-26 AS, org.nr.: 930812706.

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om aksjelaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

**Areal**

BRA-i: 72 m2

BRA-e: 17 m2

BRA total: 89 m2

**2. etasje**

BRA-i: 72 m2. Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue, Soverom 2

**4. etasje**

BRA-e: 9 m2. LOFT: Bod

Kjeller

BRA-e: 8 m2. Bod, Bod 2

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

**Eierform**

Aksje

En aksjeleilighet er en del av et boligaksjeselskap. Du kjøper en aksje med tilknyttet rett til å leie en leilighet i selskapet. Du blir medeier (aksjonær) i boligaksjeselskapet og får medbestemmelsesrett sammen med de andre aksjonærene. Eierforholdet reguleres av Lov om aksjeselskaper av 13.juni 1997 nr. 44, i tillegg til deler av borettslagsloven.

**Boligtype**

Aksjeleilighet

**Etasje**

2

**Parkering**

Parkering på baksiden av huset er tillatt kun for aksjonærer eller beboere som har fått tildelt en angitt parkeringsplass. Gjesteparkeringen langs fjellveggen er mye benyttet, hvor man kan stå inntil 24 timer.

**Aksjeselskapets eiendom**

Gnr. 162, Bnr. 296 (Ideel andel 1/1) i Bergen kommune.  
Tomteareal er 3 860 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**

Tomten består av bygningsmassen, grøntområder og noe parkeringsareal mot Jonas Lies vei.

**Vedtekter/husordensregler**

Interessenter plikter å sette seg inn i aksjelagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Dyrehold er kun tillatt etter styregodkjenning og skriftlig godkjenning av alle beboere/eiere i oppgangen

**Regnskap/budsjett**

Boligselskapet hadde følgende regnskap ved utgangen av 2024:  
Overskudd: kr. 38 828,-

**Aksjeselskapets forsikringsselskap**

Eika Forsikring  
Polisenummer felles forsikring 2527360

**Byggeår**

Ca. 1926 i følge eiendomsregisteret.

**Opplysninger om aksjene**

Aksje nr. 31 i Ibsensg 16-26 AS med tilhørende borett til leilighet nr. 31.

**Innhold**

Leiligheten går over ett plan og har følgende romfordeling:

2.etasje:

Entre 5,7 m<sup>2</sup>

Kjøkken 6,4 m<sup>2</sup>

Bad 5,7 m<sup>2</sup>

Soverom 13,5 m<sup>2</sup>

Stue 21,2 m<sup>2</sup>

Soverom 13,6 m<sup>2</sup>

Det medfølger to boder i kjeller på hhv. 2 m<sup>2</sup> og 5,6 m<sup>2</sup>, samt én bod på loft på ca. 8,6 m<sup>2</sup>.

**Standard**

Velkommen til Ibsens gate 26!

En lys og innbydende 3-roms bygårdsleilighet i byggets 2 etasje med lite innsyn og flott utsikt mot Løvstakken.

Leiligheten har takhøyde på hele 2,8 meter i stuen - hvilket sammen med de store vindusflatene bidrar til økt romfølelse i et allerede romslig oppholdsrom.

Du blir ønsket velkommen hjem til en en romslig entré med god plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko. Her er laminat på gulv - vegg- og takflater var nymalt i 2025. Entréen forgrener seg videre til leilighetens øvrige rom.

Leiligheten har to romslige soverom som måler 13,5 kvm og 13,6 kvm. Her kan man enkelt møblere med ønsket soverommøblement og garderobeløsning.

Stuen er et lyst, luftig og tiltalende rom på 21,2 kvm! Også her ble vegg- og takflater malt inneværende år. I Stuen kan man enkelt møblere med både sofagruppe og spisebord, alt etter eget ønske og behov. Endeplasseringen sørger for optimale lysforhold med vinduer på flere sider.

Utgang fra stue til generøs balkong på 14 kvm med fliser på gulv - en nydelig plass for grilling og solrike sommerdager.

Kjøkkenet er innredet med kjøkkeninnredning med profilerte fronter og slitesterk laminert benkeplate med innfelt kjøkkenvask. Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass og er innredet med integrert platetopp med induksjon og stekeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Leilighetens badrom har fliser med varmekabler i gulv, våtromsplater på vegg og platet himling. Badet er innredet med dusjnise med innfellbare - plassbesparende dusjvegger av glass, heldekkende servant med oppbevaringsskap, speil med belysning, gulvtoalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I tillegg medfølger to boder i kjeller og en bod på loft. Samlet oppbevaringsareal utgjør 17 kvm. Det er også felles vaskekjeller i bygget.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

Følgende har fått tilstandsgrad TG3-store eller alvorlige avvik:

Våtrom - 2.etasje - Bad - Generell:

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Følgende har fått tilstandsgrad TG2-avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig:

Vinduer - 2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tekniske installasjoner:

Vannledninger

Avløpsrør

### **Beliggenhet**

Velkommen til Ibsens gate 26 - en svært sentral beliggenhet på Danmarks plass.

Her bor en tilbaketrukket fra det yrende bylivet, på samme tid som en er i umiddelbar nærhet med både kollektive reisemuligheter og gåavstand til alt det en trenger for å få en hverdagen til å gå rundt. Nærområdet har de siste år vært preget av massiv utbygging, både bygg som Høgskolen i Bergen og anleggelse av Bybanen har bidratt til at eiendommens nærområde har fått et meget positivt løft og økt popularitet.

Fra leiligheten spaserer du bort til bybanestoppet på Danmarks plass på kun få minutter, før du er transportert inn til sentrumskjernen på under ti minutter.

Skal du andre veien frakter Bybanen deg helt til Flesland flyplass.

Skulle en ha noen ekstra minutter å avse en helgedag går en inn til sentrum på rundt 20 minutter.

Til Haukeland og Haraldsplass kan en sykle på bare et par minutter!

Skal du begynne å studere i Bergen, eller studerer du kanskje allerede i byen? Omtrent uansett hvor en måtte studere er Ibsens Gate en prima beliggenhet både i forhold til kollektivtransport til de ulike studiestedene, samt sykkel- og gåavstand til flere for ikke å nevne den hverdagslige

kabalen som også skal gå opp.

På få minutter kommer en seg til Handelshøyskolen BI på Marineholmen, flere av Universitetet i Bergen sine fakulteter og Høgskolen på Vestlandet.

Hvor du tar dagligvarehandelen er opp til deg selv, med flere muligheter på Danmarks plass. Her finner en både Rema 1000, stor Extra-butikk og Kiwi i gåavstand fra leiligheten.

Har du glemt å handle for helgen og trenger en søndagsåpen butikk? På Møllendal ligger både Bunnpris og Joker som holder åpent søndager og har et rikholdig varesortiment. På Joker er det også varmtvaredisk.

Dersom det sitter langt inne å kokkelere frem middagen etter en lang dag med jobb eller studier har man flere muligheter til å få maten laget for en. I umiddelbar nærhet har en både Bien Snackbar og Peppes Pizza. Videre er det flerfoldige gatekjøkken og flotte restauranter i nærområdet.

Som tidligere nevnt er det naturligvis kort reisetid inn til det yrende bylivet for et bredere tilbud av restauranter og serveringssteder.

For den aktive, finnes det masse alternativer, om det er en gåtur, joggetur, fjelltur, økt på treningssenter eller hobbyfotball med kamerater har du her flere muligheter som ikke krever verken sykkel eller bil.

På Danmarks plass er både Family sportsclub og NEXT treningssenter med bra lokaler og gode tilbud. Både Ulriken og Løvtakken er gode turalternativ dersom en har noen timer å avse til en fjelltur med magisk utsikt på toppen.

Har en litt mindre tid i en hektisk hverdag er en joggetur rundt Store Lungegårdsvannet å anbefale. Her kommer en seg rundt på under 20 minutter med et moderat tempo. Krohnsminde idrettsplass er en arena for både klubb og hobbyfotball og et hyggelig samlepunkt for litt ballspill.

I Ibsens gate 26 har du med andre ord en perfekt beliggenhet for en aktiv hverdag!

### **Bebyggelse**

Området består av både murhus og trebebyggelse av spredt tidsperiode.

### **Adkomst**

Fra sentrum følges Fjøsangerveien til Danmarks plass. Sving til venstre i hovedkrysset like etter gamle forum kino.

Du er nå inne i Ibsens Gate. Leiligheten ligger i murbygning på venstre side av veien ca. 120 meter inne i gaten.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

### **Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Grunn og fundamenter:

Bygningen har en grunnmur av betong/naturstein.

Yttervegger:

Bygget har yttervegger av murkonstruksjoner. Utvendige fasader er pusset og malt.

Rehabilitering av fase mot Ibsens gate samt kortsidene av bygget med utskiftning av vindu ble utført av Stoltz AS i 2020.

Takkonstruksjon:

Bygget har en valmet takkonstruksjon som er utvendig tekket med takstein.

**Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest den 22.09.1951 vedrørende installering av bad. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

**Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Oppvarming**

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

**Info energiklasse**

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

**TV/Internett/Bredbånd**

Internett via Obos Fiber inngår i de månedlige husleiekostnadene.

**Adgang til utleie**

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

**Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 858 185 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 432 740 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

**Andel felles formue**

Kr 18 823 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale.

### **Forkjøpsrett**

Boliglaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidpunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

### **Eier**

Anders Tangedal Nordeide

### **Heftelser**

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

4601/162/296:

11.07.1922 - Dokumentnr: 900248 - Urådighet

FORKJØPSRETT

RETTIGHETSHAVER: KOMMUNEN

EIENDOMMEN KAN IKKE OVERDRAS UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN

MED FLERE BESTEMMELSER

-----

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 1993/24384-1/106

Dokumentnr: 901580 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:162 Bnr:299

01.01.2020 - Dokumentnr: 1209751 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:162 Bnr:296

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

For aksjeselskapet har kommunen panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Denne panteretten følger alltid eiendommen. I tillegg kan aksjeselskapet ha sikret seg panterett for ubetalt husleie i husleiekontrakten.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

### **Andre relevante opplysninger**

Styreleder opplyser at aksjelaget følger en vedlikeholdsplan for bygget. Kjøper kan derfor på sikt forvente en økning i felleskostnader og fellesgjeld. Ved økning og opptak av fellesgjeld vil dette bli bestemt ved en generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling. Styreleder opplyser også at nylig gjennomført økning i felleskostnader går til sparing til fremtidig vedlikehold og utbedringskostnader.

### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Daniel Henne den 09.09.2025.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

- Ja. Sprekk i en flis og 1-2 cm med fugemasse som har løsnet.

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Ja. Det har ikke medført skader på bygningsmassen, men det er målt høy luftfuktighet i enkelte boder og vanninntrengningen i en bod under naboleilighet i samme oppgang i perioder med vedvarende store nedbørsmengder (for området).

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Skadealliansen AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert avfukter med avtrekk fra samtlige boder under naboleiligheten.

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- Ja. Avtrekksviften som var montert på badet fikk et gåent lager noen år etter jeg flyttet inn.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Bytta ut eksisterende vifte med en ny Pax Calima baderomsvifte.

Monterte den på samme plass i henhold til instruksjer fra produsent og benyttet eksisterende ledning som gikk til den gamle viften.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten

av deg eller tidligere eiere?

- Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Stoltz AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert balansert ventilasjon (Flexit type) i soverom/kontor og ny ventil i stue.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet en gammel ovn og murte igjen pipehullet med brannmørtel.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elektroinstallasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Trekt om ledninger mellom stue og soverom, splittet opp brytere til lys styring på bad

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elektroinstallasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert stikkontakter og en bryter på rom kunder har rørsatt selv og byttet sikring og koblet til tilførsel. Flyttet stikkontakt til vifte på kjøkken og demontert og trekt vekk ledninger til en annen stikkontakt på kjøkkenet.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elektroinstallasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert underfordeling i kjeller med to kurser, trekt ekstra kurs til

vaskemaskin til  
badet, spikret til og montert ekstra stikkontakter i stue, fjernet, montert ekstra kurs og byttet kurs  
i sikringskapet

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektroinstallasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert 2 nye kurser fra kundens underfordeling i bod til vaskerom bod  
med 2 stikk og 2 nye sikringer

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ned Pergo Quickheat gulvvarme på soverom

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny lampe i soverom, stue, gang og bad. Skiftet lysbryter i stue.  
Byttet  
stikkontakt i stue og bod. Byttet dimmer på kjøkken.

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et  
fareområde?

- Ja. Berget under Jonas Lies vei hadde en liten utrasning. Husker ikke eksakt årstall, men meiner  
det må ha vært før m2015. Et rassikringsfirma har i ettertid vært inne og sikra dette fjellpartiet.  
Mener de og har hatt periodiske kontroller i ettertid.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: VE Anlegg AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytta ut ledninger, kummer og sandfang for overvann. Asfalterte  
bakgården i metterkant

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Stoltz AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av fase mot Ibsens gate samt kortsidene av bygget med  
utskiftning av vindu

### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens  
økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.  
Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker  
forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.  
Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For  
kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1  
for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.  
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved  
salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp  
dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.  
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig  
advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte  
materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4.900,- i  
kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og  
kr 3.900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes  
av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler,  
samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

#### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

#### **Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

#### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

#### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

#### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

#### **Ansvarlig megler**

Hanne Berg Olsen  
Eiendomsmegler  
Telefon: 456 91 951  
E-post: hanne.berg.olsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen  
Postboks 1073 Sentrum  
5809 BERGEN  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



*Velkommen til Ibsens Gate 26 og en ypperlig 3-roms bygårdsleilighet med herlig sentral beliggenhet på Kronstad.*



*Aksjelaget Ibsens Gate 16-26 består av 6 flotte murbygg med pene fellesområder. Byggenes fasade mot Ibsens Gate ble oppgradert i 2020.*



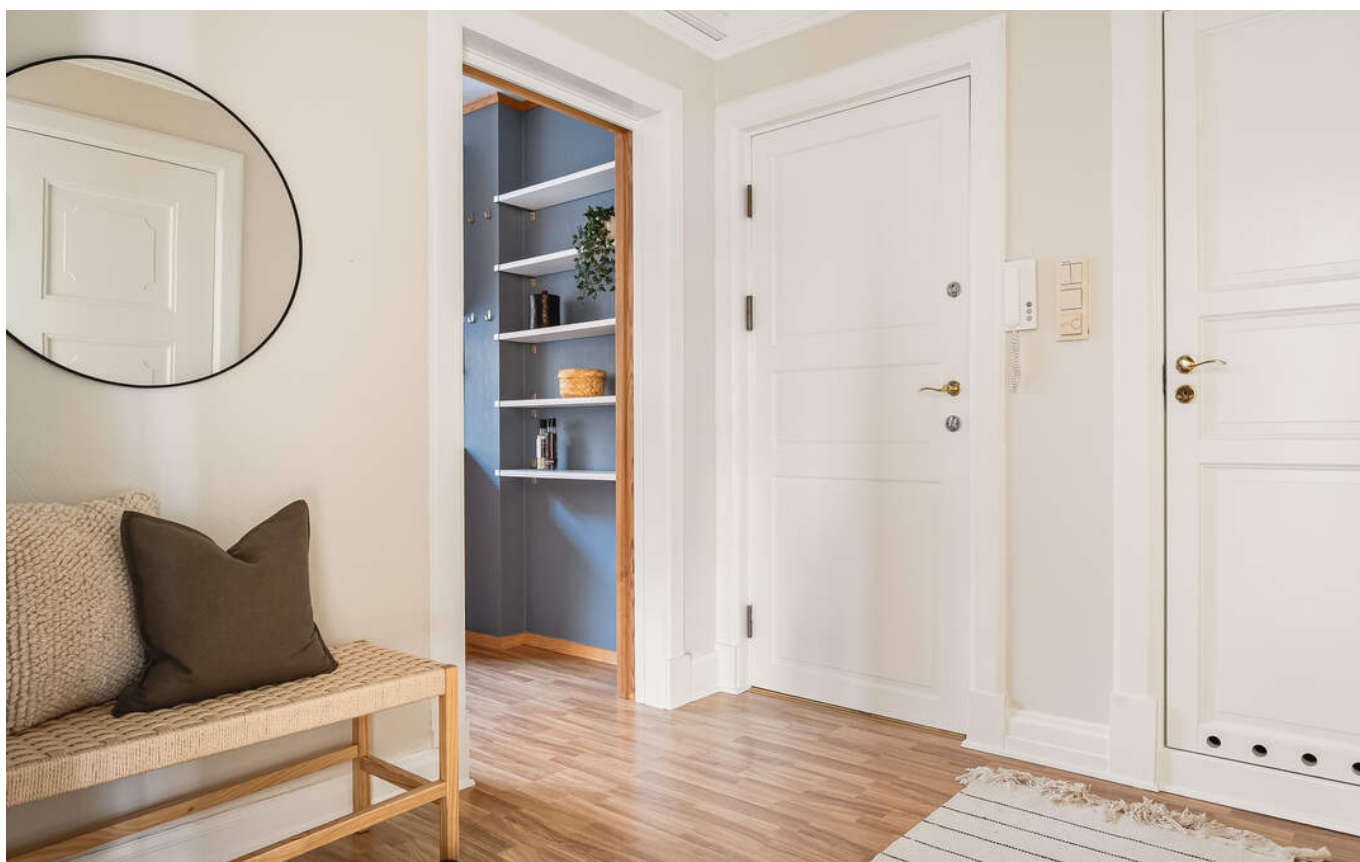
*Det er kun 2 leiligheter i hele aksjelaget som har balkong - dette er en av dem.*



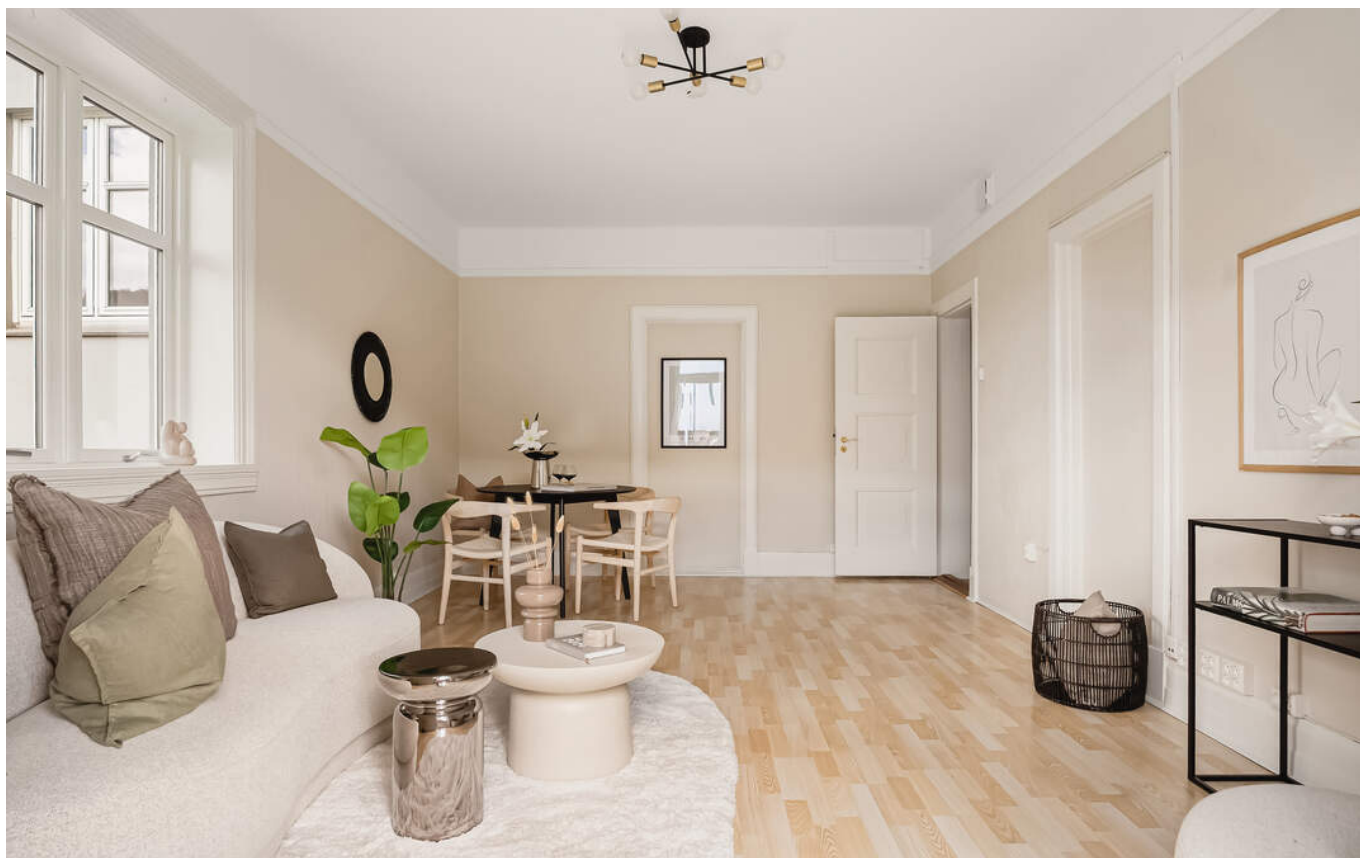
*Balkongen er en yndet plass for opphold på solrike sommerdager.*



Velkommen inn! Gangen er romslig, med god plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko.



Gangen var nymalt i 2025.



*Leilighetens stue er romslig med meget generøs takhøyde på hele 2,8 meter.*



*Endeplassering sørger for optimale lysforhold med vindu på flere sider.*



*De dype vinduskarmene gir en praktisk hyllefunksjon.*



*Utgang fra stue til romslig balkong.*



*På balkongen er det god plass til flere sittegrupper og beplantning.*



*Her er det fint å kunne grille og nyte fine sommerdager.*



*Det er to soverom i leiligheten - begge er av generøs størrelse. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.*



*Hovedsoverommet er utstyrt med romslig garderobeløsning.*



*Detaljer hovedsoverom.*





*Leilighetens andre soverom har også plass til dobbeltseng.*



*Lysmalt og luftig soverom med flere møbleringsmuligheter*



**Soverommens størrelse og plassering er ypperlig for deg som vil leie ut et soverom til en medstudent for å begrense egne boutgiftene.**



**Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og slitesterk laminert benkeplate med nedfelt kjøkkenvask.**



*Hvitevarer på kjøkkenet inngår i handelen.*



*Kjøkkenets areal er optimalt utnyttet.*





*Leilighetens baderom har fliser med varmekabler på gulv og baderomsplater på vegger.*



*Baderommet er innredet med dusjnische med innfellbare dusjvegger, heldekkende servant med oppbevaringskap, speil med belysning, toalett, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.*



*Fra leiligheten er det kun minutters gange til nærmeste buss og bybanestopp.*



*Det er også kort gange til flere dagligvarebutikker.*



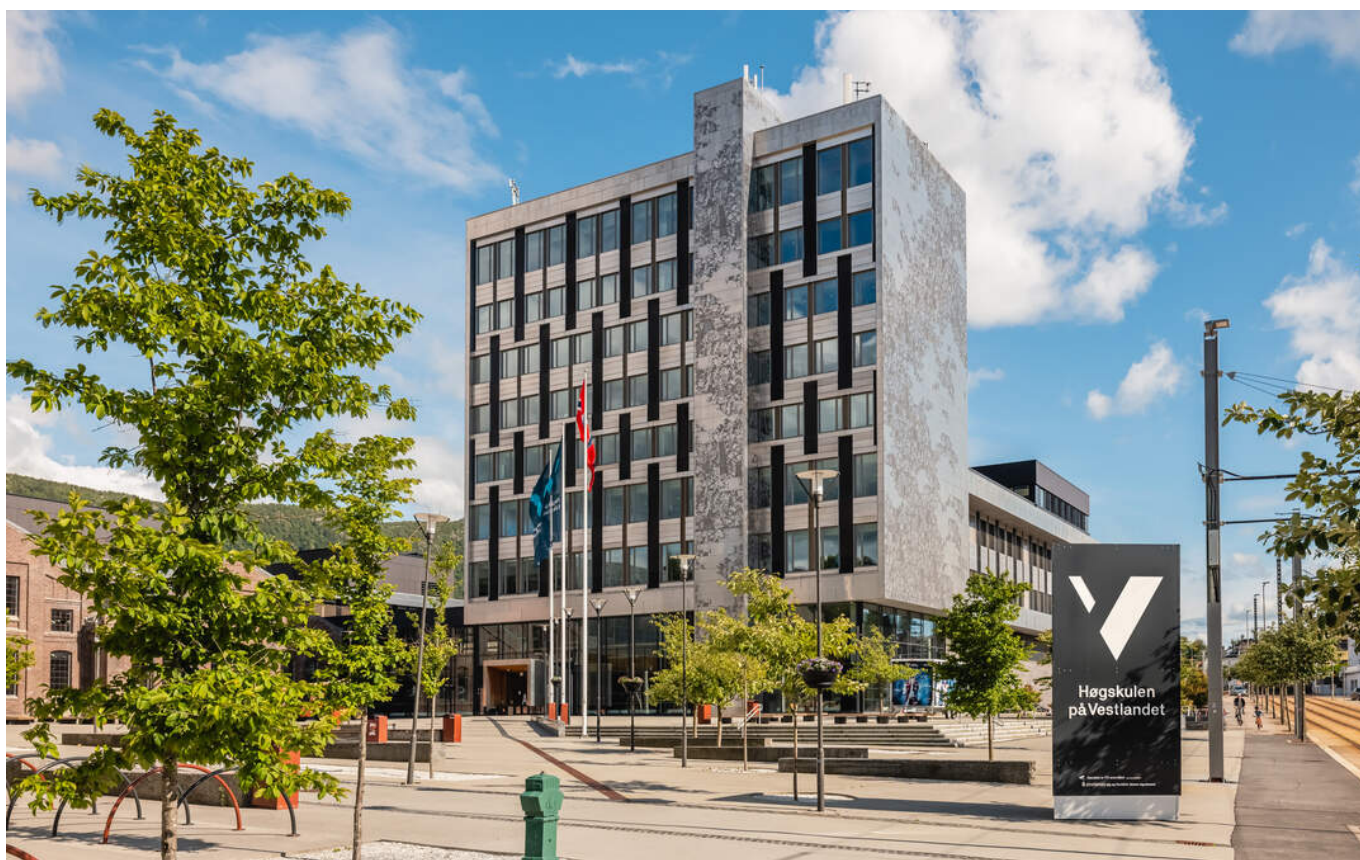
*Ekstra på Danmarks plass er også søndagsåpen*



*I nærområdet er det flere restauranter og snackbarer som tilbyr både take-away og servering.*



*Haukeland Sykehus ligger innenfor gangavstand.*



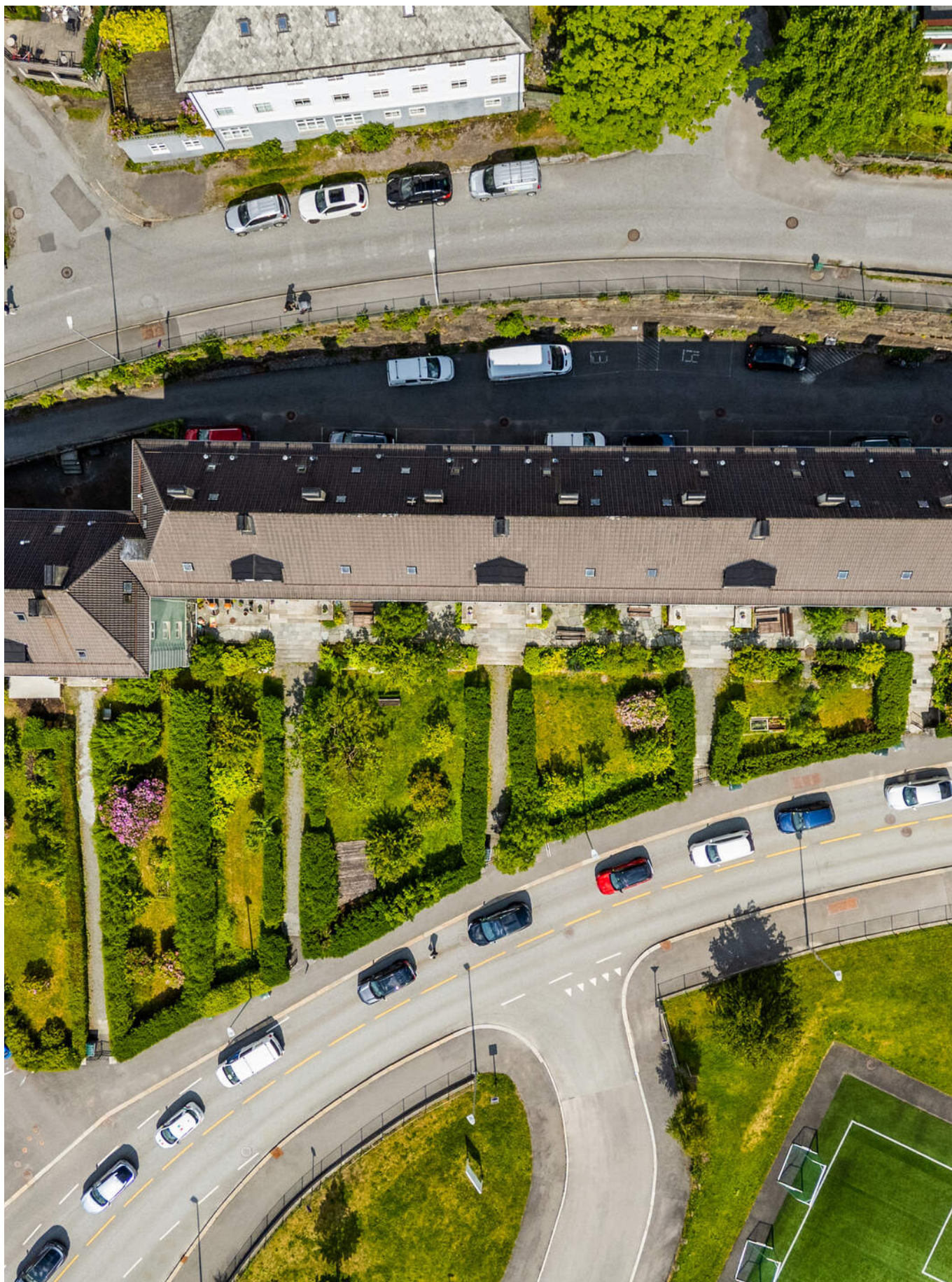
*12 minutters gange fra leiligheten ligger HVL.*



*De er flere treningstilbud, flotte turløyper og fotballbane i umiddelbar nærhet fra eiendommen.*



*Inngangsside med reservert parkeringsplasser på baksiden av bygget.*



*Oversikt over aksjelagets velholdte fellesarealer. Velkommen på visning!*

# Plantegning

BARCK  
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TRULS BAKKEN



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

# IBSENS GATE 26

Nabolaget Krohnsminde - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Krohnsminde</b> Linje 20, 27, 530	<b>1 min</b>	0.1 km
<b>Danmarks plass</b> Linje 1	<b>3 min</b>	0.3 km
<b>Jernbanestasjonen i Bergen</b> Linje L4, F4, R40	<b>23 min</b>	1.9 km
<b>Bergen Flesland</b>	<b>19 min</b>	

## SKOLER

<b>Møllebakken skole (1-10 kl.)</b> 75 elever, 5 klasser	<b>4 min</b>	0.3 km
<b>Kronstad skole (1-7 kl.)</b> 208 elever, 17 klasser	<b>4 min</b>	0.3 km
<b>Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)</b> 386 elever, 24 klasser	<b>9 min</b>	0.6 km
<b>Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)</b> 599 elever, 36 klasser	<b>12 min</b>	1 km
<b>NTG-U Bergen (8-10 kl.)</b> 72 elever, 4 klasser	<b>21 min</b>	1.7 km
<b>Årstad videregående skole</b> 1400 elever, 100 klasser	<b>3 min</b>	0.2 km
<b>St. Paul gymnas</b> 270 elever	<b>13 min</b>	1.1 km



## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100



## OPPLEVD TRYGGHET

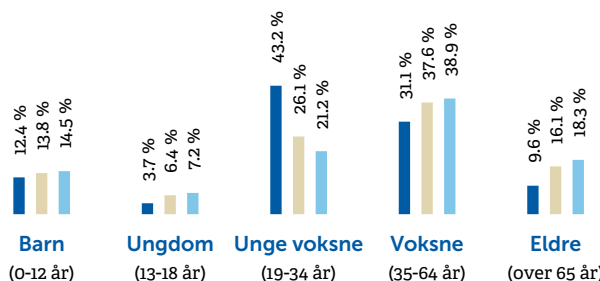
Veldig trygt 75/100



## NABOSKAPET

Høflige 61/100

## ALDERSFORDELING



### Område

Krohnsminde
Bergen
Norge

### Personer

682
265 933
5 425 412

### Husholdninger

431
136 695
2 654 586

## BARNEHAGER

<b>Kronstad Oppveksttun barnehage (0-5 ...)</b> 59 barn	<b>4 min</b>	0.3 km
<b>Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (1-...)</b> 45 barn	<b>7 min</b>	0.6 km
<b>Kronen barnehage (1-5 år)</b> 47 barn	<b>7 min</b>	0.6 km

## DAGLIGVARE

<b>Rema 1000 Danmarks plass</b>	<b>2 min</b>
<b>Kiwi Jonas Lies Vei</b>	<b>4 min</b>

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Bybane
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 89/100

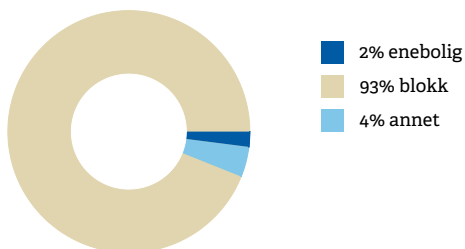
 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 82/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 81/100

## SPORT

- |  |  |
|--|--|
|  <b>Krohnsminde idrettsplass</b>          | <b>2 min</b>  |
| Aktivitetshall, fotball, friidrett   | 0.2 km   |
|  <b>Bergen yrkesskole</b>                 | <b>4 min</b>  |
| Aktivitetshall   | 0.3 km   |
|  <b>iTrain Danmarks plass</b>             | <b>4 min</b>  |
|  <b>Family Sports Club Danmarks plass</b> | <b>5 min</b>  |

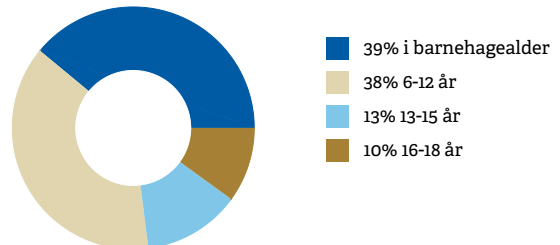
## BOLIGMASSE



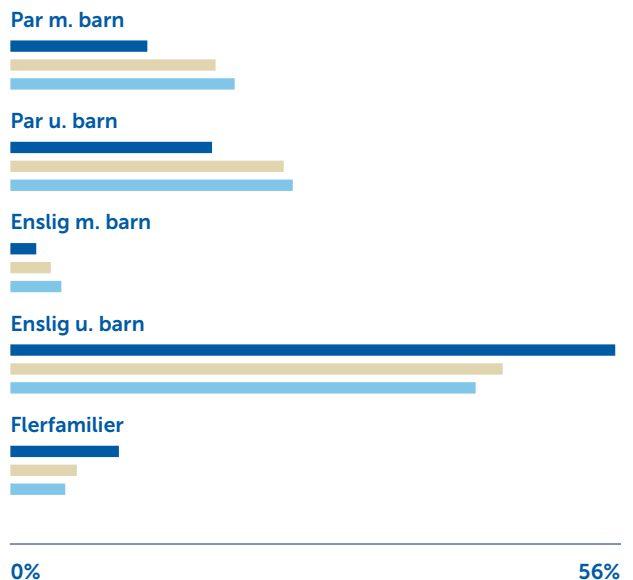
## VARER/TJENESTER

- |   |   |
|---|---|
|  <b>Bergen Storsenter</b>          | <b>22 min</b>  |
|  <b>Vitusapotek Danmarks plass</b> | <b>3 min</b>   |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

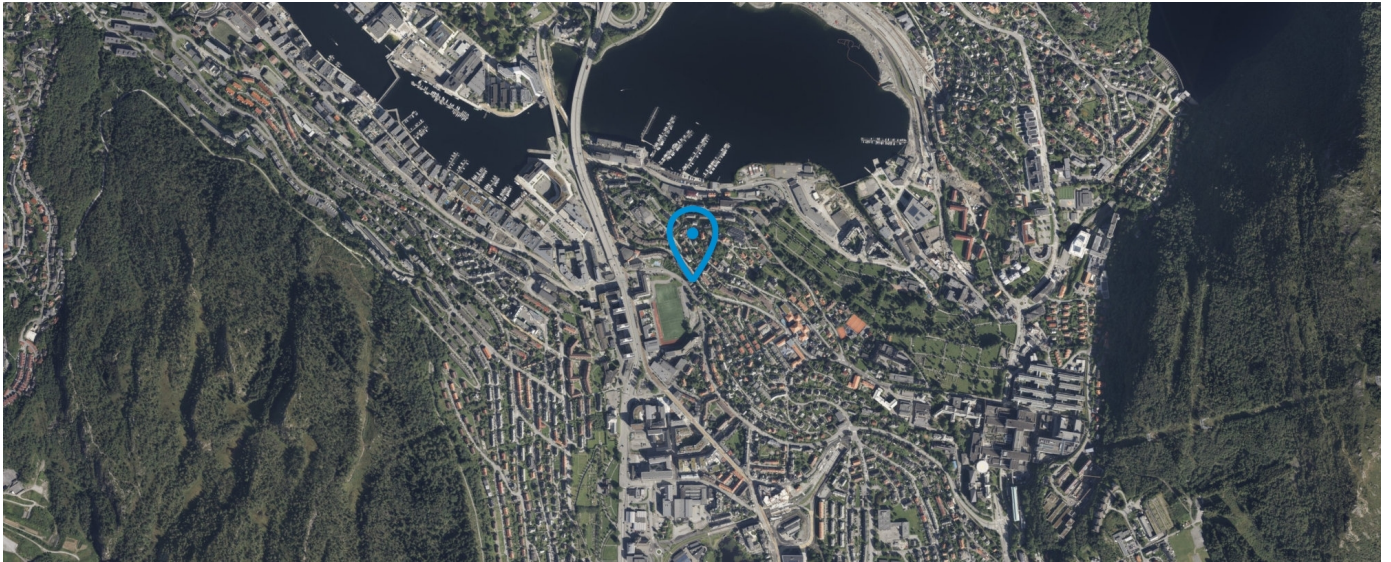


0% 56%

Krohnsminde
Bergen
Norge

## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>16%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>75%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmeidler 1 SR-Eiendom AS avd. Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

### Selgere

Anders Nordeide

---

### Boligen

Ibsens Gate 26

5053 Bergen

4601-162/296/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglens oppdragsnummer: 2702250181 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Sprekke i en flis og 1-2 cm med fugemasse som har løsnet

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Det har ikke medført skader på bygningsmassen, men det er målt høy luftfuktighet i enkelte boder og vanninntrengningen i en bod under naboleilighet i samme oppgang i perioder med vedvarende store nedbørsmengder (for området)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Skadealliansen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert avfukter med avtrekk frå samtlige boder under naboleiligheten

---

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Avtrekksviften som var montert på badet fikk et gåent lager nokre år etter eg flytta inn

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytta ut eksisterende vifte med en ny Pax Calima baderomsvifte. Monterte den på samme plass i henhold til instruksjoner fra produsent og benyttet eksisterende ledning som gikk til den gamle viften.

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Stoltz AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert balansert ventilasjon (Flexit type) i soverom/kontor og ny ventil i stue

---

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet en gammel ovn og murte igjen pipehullet med brannmørtel

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Elektroinstallasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Trekt om ledninger mellom stue og soverom, splittet opp brytere til lys styring på bad

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Elektroinstallasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert stikkontakter og en bryter på rom kunder har rørsatt selv og byttet sikring og koblet til tilførsel. Flyttet stikkontakt til vifte på kjøkken og demontert og trekt vekk ledninger til en annen stikkontakt på kjøkkenet.

3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Elektroinstallasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert underfordeling i kjeller med to kurser, trekt ekstra kurs til vaskemaskin til badet, spikret til og montert ekstra stikkontakter i stue, fjernet, montert ekstra kurs og byttet kurs i sikringsskapet

4.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Elektroinstallasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert 2 nye kurser fra kundens underfordeling i bod til vaskerom bod med 2 stikk og 2 nye sikringer

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt ned Pergo Quickheat gulvarme på soverom

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny lampe i soverom, stue, gang og bad. Skiftet lysbryter i stue. Byttet stikkontakt i stue og bod. Byttet dimmer på kjøkken.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ **Ja**

Berget under Jonas Lies vei hadde en liten utrasning. Hugser ikkje eksakt årstall, men meiner det må ha vert før 2015. Et rassikringsfirma har i ettertid vert inne og sikra dette fjellpartiet. Meiner dei og har hatt periodiske kontrollar i ettertid.

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** VE Anlegg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytta ut ledninger, kummer og sandfang for overvann. Asfalterte bakgården i etterkant

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Stoltz AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitering av fase mot Ibsens gate samt kortsidene av bygget med utskiftning av vindu

---

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

📍 Ibsens gate 26 , 5053 BERGEN

📖 BERGEN kommune

# gnr. 162, bnr. 296

# Aksjenummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 12299-3023

Referansenummer: II9366

Autorisert foretak: Henne Takst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Vedlegg: Takstrapport

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne  
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.



## Rapportansvarlig

*Daniel Henne*

Daniel Henne

hennetakst@gmail.com

909 48 327



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Bygården er oppført over 3 etasjer, samt kjeller og loft, med adkomst til leilighetene via felles trappeoppgang. Den aktuelle aksjeleiligheten ligger i 2. etasje

#### Grunn og fundamenter:

Bygningen har en grunnmur av betong/naturstein

#### Yttervegger:

Bygget har yttervegger av murkonstruksjoner. Utvendige fasader er pusset og malt  
Rehabilitering av fase mot Ibsens gate samt kortsidene av bygget med utskifting av vindu ble utført av Stoltz AS i 2020

#### Takkonstruksjon:

Bygget har en valmet takkonstruksjon som er utvendig tekket med takstein

#### Oppvarming:

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

### FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen. Eier var tilstede på befaringdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Bygården er oppført i 1926, etter de krav, byggeskikker og faglige standarder som gjaldt på den tiden. Konstruksjoner og løsninger fra denne perioden vil naturlig nok ikke kunne sammenlignes direkte med dagens byggetekniske krav til isolasjon, tetthet og ventilasjon, men dette er vanlig for eldre bygårder. Det må forventes normalt vedlikehold og oppfølging av enkelte bygningsdeler, da levetid varierer med alder og bruk.

#### Konklusjon / vurdering:

Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard. Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder. Fremtidig modernisering av våtrom og dens infrastruktur må påregnes

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

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

#### Det tas spesifikt forbehold om følgende:

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget.

Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringdagen.

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

#### Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1926

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

##### Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med laminat og flis  
Innvendige vegger er bekledd med malte overflater og flis  
Himlinger består av malte overflater

##### Innvendige dører:

Hvite profilerte dører innvendig i leiligheten

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Areal: 5,7 m<sup>2</sup>

Bad med flis på gulvet, baderomsplater på vegger og tak ess i himling.

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

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk med tilluft i dør.

-Alder 1992

-Dokumentasjon: Kvittering

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask

##### Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon

-Stekeovn

##### Opplegg for:

-Kjøleskap

-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

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

VVS:

Vannrør i kobber

Ibsens gate 26 , 5053 BERGEN  
Gnr 162 - Bnr 296  
4601 BERGEN

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran i kjeller  
Synlig avløp i plast

Ventilasjon:  
Avtrekk fra bad via Pax baderomsvifte  
Avtrekk fra kjøkkenventilator  
Flexit Roomie Dual WiFi romventilator på soverommet mot Ibsens Gate.  
Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:  
Oso varmtvannsbereeder på 116L fra 2007 er montert i bod.  
Fuktsensor er montert på tilførsel.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

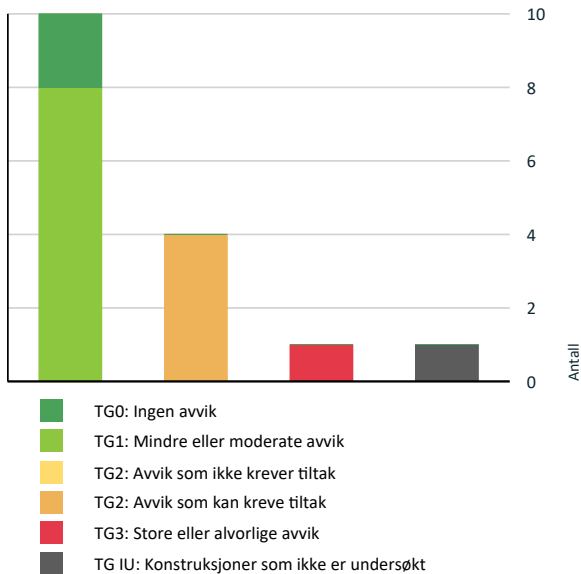
[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

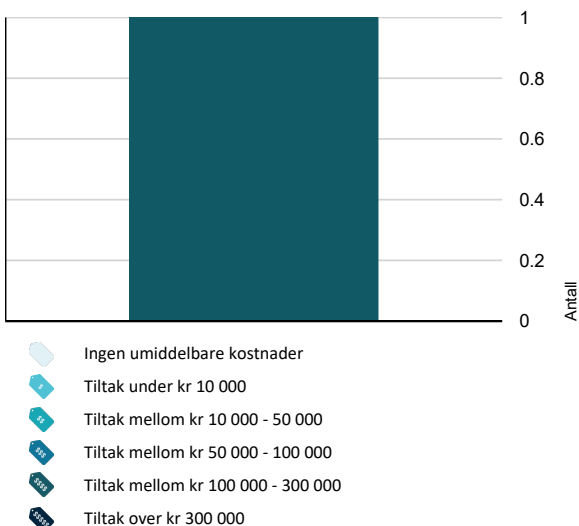
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

#### Utbedringskostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1926	Iht eiendomsverdi.no

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2020

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 1982

**Årstall:** 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

#### TG 1 Dører

Balkongdør med 3-lags glass i pvc karm fra 2018.

Profilert entredør i utførelsen B-30.

#### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca 14 m<sup>2</sup>  
Rekkverkshøyde 0,91m

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Slitasje på rekkverk ble registrert

Iflg eier er dette laget sitt ansvar og eier har orientert laget om situasjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold av rekkverk må påregnes



### INNVENDIG

## Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med laminat og flis

Innvendige vegger er bekledd med malte overflater og flis

Himlinger består av malte overflater

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

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

### TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte dører innvendig i leiligheten

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Areal: 5,7 m<sup>2</sup>

Bad med flis på gulvet, baderomsplater på vegger og tak ess i himling.

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

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.  
-Mekanisk avtrekk med tilluft i dør.

-Alder 1992  
-Dokumentasjon: Kvittring

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Helhetsvurdering:

Badet er i sin helhet vurdert til TG3 grunnet alder, slitasje, langsgående sprekke i gulvfliser, muggsopp på fuge, ikke dokumentasjon på utførelsen og ikke tilfredsstillende utførelse rundt gjennomføringer

#### Konsekvens/tiltak

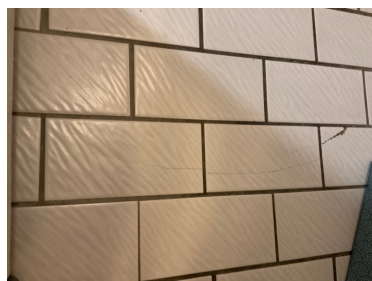
- Andre tiltak:

Badet er eldre og bærer noe preg av dette. Overflater/innredning har slitasje.

Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik. Tiltak evt oppussing må påregnes, men nøyaktig tidspunkt for når dette må gjennomføres er vanskelig å fastslå.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD

#### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 8,2 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



### KJØKKEN

#### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TE 1 Overflater og innredning

Areal: 6,4 m<sup>2</sup>

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:

Ibsens gate 26 , 5053 BERGEN  
Gnr 162 - Bnr 296  
4601 BERGEN

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Tilstandsrapport

-Platetopp m/induksjon  
-Stekeovn

Opplegg for:  
-Kjøleskap  
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Det ble registrert lokal svelling på undersiden av benkeplaten, samt enkelte kosmetiske merker i overflaten. Dette er typiske brukstegn for laminerte plate som har vært utsatt for fukt eller normal slitasje. Benkeplaten fremstår funksjonell, og registrerte forhold vurderes som kosmetiske. Svellingen er begrenset og har ingen betydning for bruk eller stabilitet på nåværende tidspunkt.

Komfyrvakt: NEI  
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)  
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel:NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.  
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber  
Stoppekran i kjeller

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert. Evt felles rør er ikke kontrollert i denne rapporten

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger eller tilstandskontroll av røropplegget. Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 30–50 år, og anlegget nærmer seg eller har passert dette intervallet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring, men alderen tilsier økt risiko for tæring og fremtidige skader.

TG2 er satt på bakgrunn av rørenes alder og fravær av dokumentasjon samt stoppekran i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og eventuell tilstandskontroll av rørsystemet.

Utskifting bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon.

Det kan også vurderes å montere lekkasjesikring for å redusere risiko. Stoppekran i leiligheten må etableres ved modernisering av våtrom og utskifting av rør.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Avløpsrør

Synlig avløp i plast

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastavløp har en forventet teknisk levetid på ca. 50–75 år, og anlegget er innenfor dette intervallet, men nærmer seg øvre halvdel av levetiden. TG2 settes på bakgrunn av alder, fravær av dokumentasjon og generell usikkerhet knyttet til anleggets gjenværende funksjonstid

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold, særlig ved overganger og koblinger.

Videre oppfølging og eventuell utskifting kan være aktuelt ved tegn til lekkasje eller dersom annet VVS-arbeid skal utføres

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra bad via Pax baderomsvifte

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Flexit Roomie Dual WiFi romventilator på soverommet mot Ibsens Gate.

Øvrig naturlig ventilasjon

### TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereider på 116L fra 2007 er montert i bod. Fuktsensor er montert på tilførsel.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



### TG IU Elektrisk anlegg

Ibsens gate 26 , 5053 BERGEN  
Gnr 162 - Bnr 296  
4601 BERGEN

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter.  
-Jordfeilautomatsikringer

Kursfortegnelse: JA

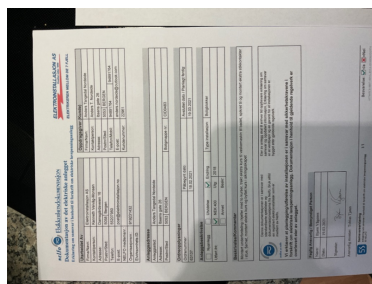
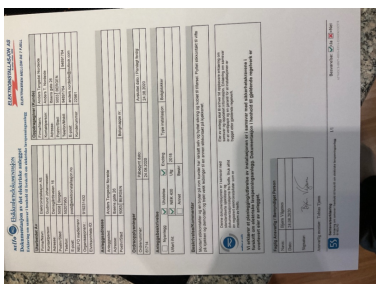
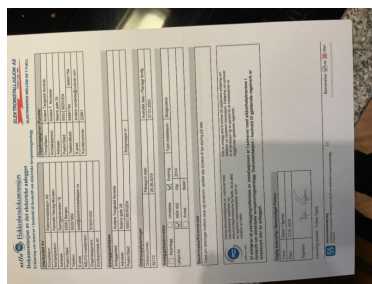
Samsvarserklæring: JA, på arbeider utført i 2020 og 2021

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

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

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang.

Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.



### TE 0 Branntekniske forhold

Ibsens gate 26 , 5053 BERGEN  
Gnr 162 - Bnr 296  
4601 BERGEN

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

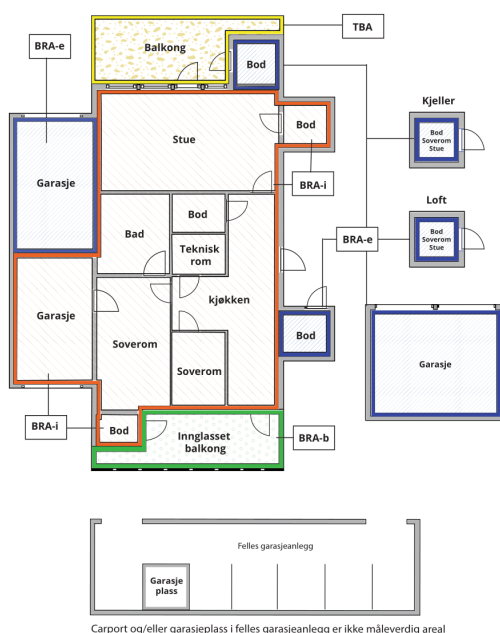
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

### Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Arealer

# Vedlegg: Takstrapport

Ibsens gate 26 , 5053 BERGEN  
Gnr 162 - Bnr 296  
4601 BERGEN

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		8		8	
2.etasje	72			72	
Loft		9		9	
<b>SUM</b>	<b>72</b>	<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>89</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2	
2.etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue, soverom 2		
Loft		Bod	

### Kommentar

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

Takhøyde i stuen er 2,79m

Entre 5,7 m<sup>2</sup>  
Kjøkken 6,4 m<sup>2</sup>  
Bad 5,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 13,5 m<sup>2</sup>  
Stue 21,2 m<sup>2</sup>  
Soverom 13,6 m<sup>2</sup>

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

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:

- Bod kjeller 2 m<sup>2</sup> og 5,6 m<sup>2</sup>
- Bod på loft på ca 8,6 m<sup>2</sup>. Fylt med eiendeler og skråtak så avvik kan forekomme.
- Felles vaskekjeller med opplegg for egen maskin

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Vedlegg: Takstrapport

Ibsens gate 26 , 5053 BERGEN  
Gnr 162 - Bnr 296  
4601 BERGEN

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Daniel Henne	Takstingeniør
	Anders Nordeide	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	296		0	3860 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Ibsens gate 26, 5035 Bergen

#### Hjemmelshaver

Ibsensg 16-26 AS

### Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
930812706			Anders Nordeide

### Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
31

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1922

Ibsens gate 26 , 5053 BERGEN  
Gnr 162 - Bnr 296  
4601 BERGEN

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	09.09.2025	Egenerklærings skjema fra eier er gjennomgått av takstmann iht. NS 3600. Opplysninger er vurdert der de har relevans, men ikke kontrollert utover befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	
2	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ibsens gate 26 , 5053 BERGEN  
Gnr 162 - Bnr 296  
4601 BERGEN

Henne Takst AS  
Øvre Våganeset 27  
5106 ØVRE ERVIK

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Notater

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

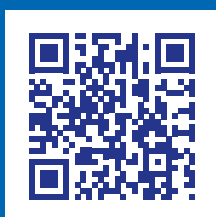
**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

### Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



### PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2702250181 / Hanne Berg Olsen, tlf. 456 91951

Ibsens gate 26, 5053 Bergen

Aksje nr. 31 i Ibsensg 16-26 AS, org.nr. 930812706

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

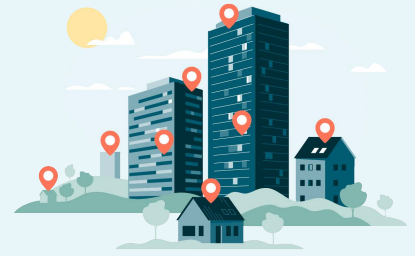
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Oppdragsnr: 2702250181  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.09.2025

**Hanne Berg Olsen**  
Eiendomsmegler

456 91 951  
hanne.berg.olsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen  
Postboks 1073 Sentrum, 5809 BERGEN

eiendomsmegler1.no