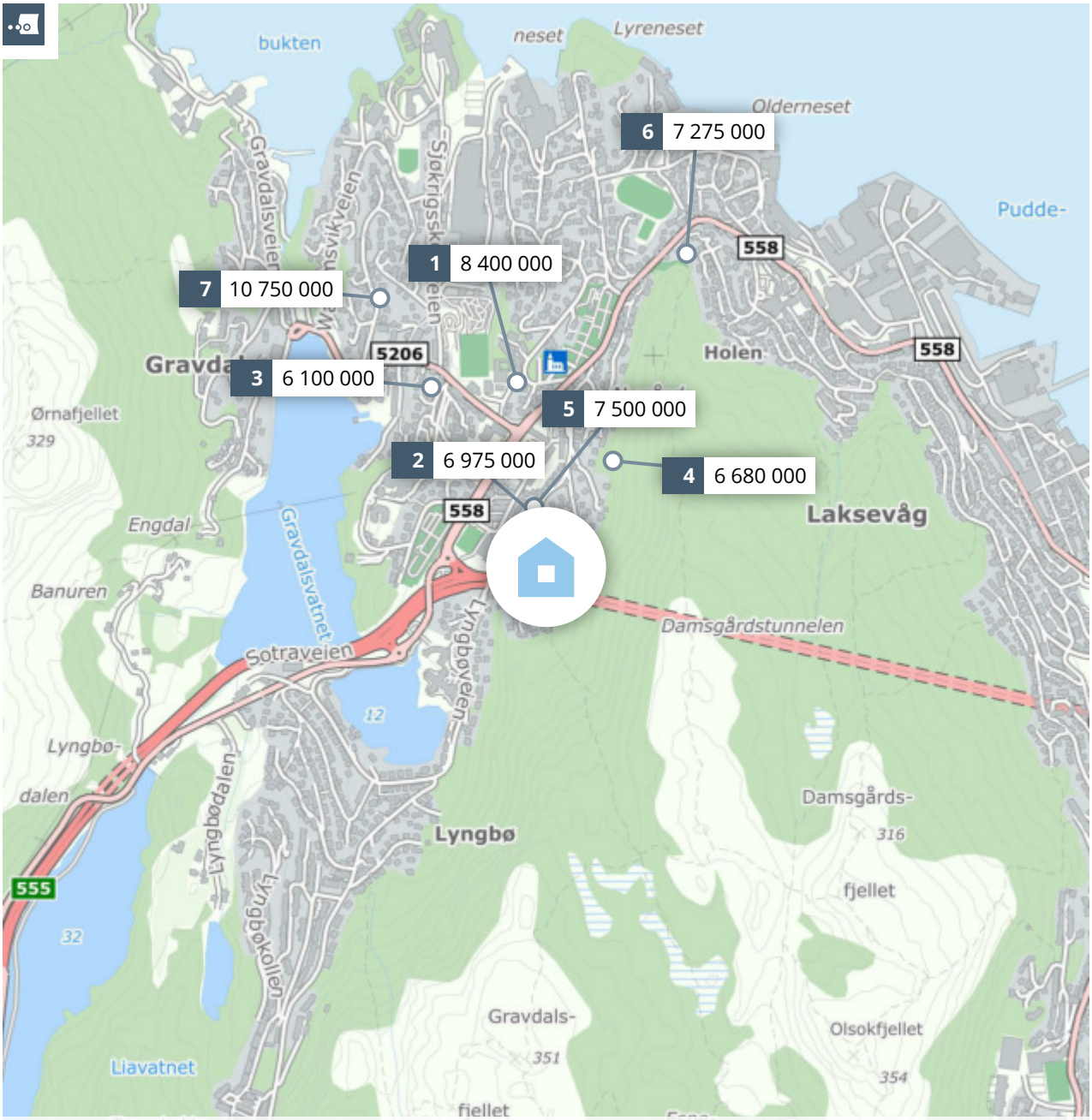
NYGÅRDSLIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Basiskart
Veistatuskart
Planinformasjon
Bygningstegninger
Tinglyste erklæringer
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NYGÅRDSLIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 07.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Runningen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nygårdslien 10, 5164 LAKSEVÅG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1947

GNR 149 BNR 366 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS Nygårdslien

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	28 689
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	244 m²	16 m²	- m²	89 m²	- m²	- m²
Tomt					866 m²	
Byggeår					1947	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Alfred Offerdals vei 27	229 m²	1999	493 m²	5 sov	30.08.2024	7 490 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**36 681**
2	Nygårdslien 6 C	167 m²	1936	1 166 m²	5 sov	23.03.2023	6 950 000	**6 975 000**	0	6 975 000	**41 766**
3	Gravdalsrinden 5 B	171 m²	1927	436 m²	4 sov	17.06.2024	4 990 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**35 673**
4	Bjørkelien 43	221 m²	1934	3 270 m²	5 sov	04.07.2024	6 780 000	**6 680 000**	0	6 680 000	**30 226**
5	Lyngbøveien 39	230 m²	1913	2. etg	7 sov	03.08.2025	7 800 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**32 609**
6	Kringsjåveien 122	214 m²	1992	740 m²	6 sov	12.12.2024	7 000 000	**7 275 000**	-	7 275 000	**33 995**
7	Wallemsskogen 9 B	323 m²	2009	885 m²	4 sov	18.04.2025	9 950 000	**10 750 000**	0	10 750 000	**33 282**

Verdien antas å ligge mellom 7 000 000,- og 8 000 000,-.

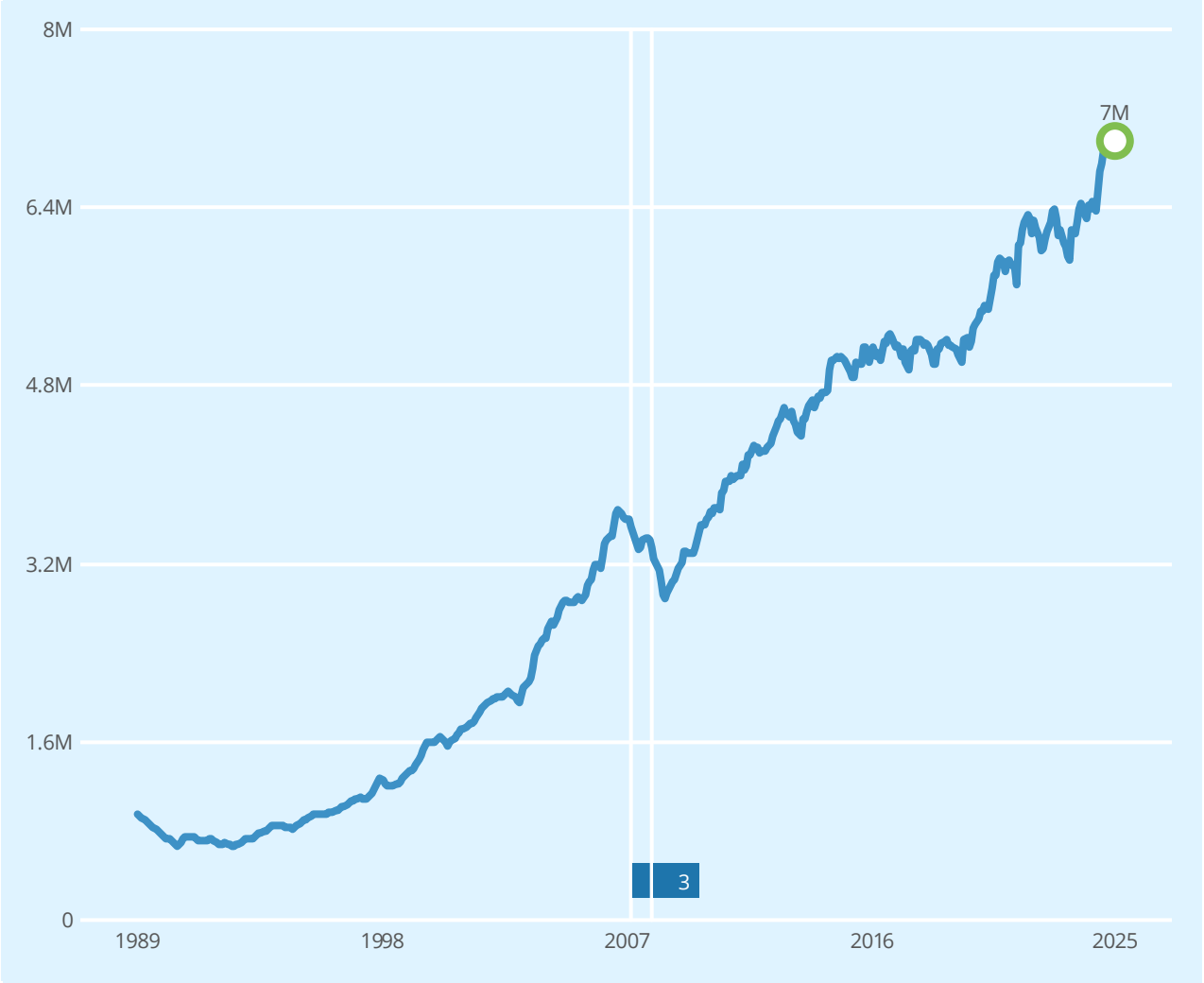
Boligen har god beliggenhet i attraktivt område på Nygård. Området er populært grunne sine fine omgivelser omkranset av vakker natur, samtidig som det er kort vei til både barnehager, skole, aktivitetstilbud, butikker og enkelt tilkomst til Bergen sentrum. Boligen ligger høyt og fritt i skrånende terreng som sikrer usjenert beliggenhet og fin utsikt. Fra andreetasje er det utgang til 75 kvm vestvendt terrasse med sol fra formiddag til rundt kl. 23 midtsommers. Boligen går over 3 etasje. I førsteetasje er det entré/hall, stue, kjøkken, kontor, lesestue, bad, toalettrom, vaskerom, soverom, garderobe (godkjent som soverom), bod og tekniske rom. I andreetasje finner du entré, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.I underetasjen finner du entré, stue, kjøkken, bad, soverom og bod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig

2 Tilbygg horisontaldelt tomannsbolig

3 Påbygg horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.01.2008		11.01.2008	-	1 500 000	-	1 500 000	4
22.03.2005		22.03.2005	-	1 200 000	-	1 200 000	5
13.03.1990		13.03.1990	-	300 000	-	300 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Laksevåg bydel nå

12
eneboliger til salgs

9.3M
9.0M
8 727 000 Prisantydning i snitt
8.4M
8.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Eneboliger solgt i Laksevåg bydel siste 3 mnd

33
eneboliger solgt

7.5M
7.2M
7 082 000 Salgspris i snitt
6 825 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.3M
6.0M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 4.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

41 240 BERGEN kommune i snitt siste 3 mnd
40 282 Laksevåg bydel i snitt siste 3 mnd

28 689 Nygårdslien 10 Totalpris 7 000 000

TILSTANDSRAPPORT

Nygårdslien 10
5165 Laksevåg

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1947
BRA: 244 m^2
BRA-i: 244 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	18	22	1	3

Erik Abelsen
KOE Konsulting AS
ea@koekonsulting.no
99231782

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33710

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Vekt% ble målt til 24%, noe som er høyt. Det ble og registert store saltutslag ved inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Det må gjøres ytterligere undersøkelser, årsak til fuktinnsig mot grunnmur må utbedres, eller lokale utbedringer fra innsiden.
Pris estimat er kun for kartlegging av omfang og videre undersøkelser. Utbedringskostnad vil variere basert på hvilke løsning som er best egnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering: - og terrengforhold

Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring.

Det var synlig grunnmursplast på nedre del av boligen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i tegn til svikt i dreneringen, kan det ikke utelukkes at tiltak må utføres. Videre undersøkelser anbefales.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det ble ved befaring registrert store saltutslag ved kontroll av rom under terreng, det er en indikasjon på fuktvandring i grunnmuren.
Det ble og registrert enkelte riss i grunnmur.

Lokale utbedringer av riss kan utføres. vedrørende fuktvandring bør tiltak på drenering utbedres. se eget punkt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Takterrasse har ikke mulighet for inspeksjon av terrassedekke da det er terrassebord på hele dekket. Vurdering er basert på alder. Tekking har brukt mer enn halvparten av forventet levetid. TG2.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer med 2-lags isolerglass i tre karmer fra 2007 (TG1).
Eldre vindu ved loft og trappehus (TG2).

Ytterdører:
1.Etasje
To-fløyet ytterdør i trekarmer med felt av 2-lags glass. (Hengsel for lukkemekanisme av sidefelt mangler, døren er derfor utett mot karm (TG2)
Balkongdører i trekarmer med felt av 2-lags isolerglass. TG1, normal funksjon og slitasje på dører i henhold til alder.

2.Etasje (TG1)
Malt ytterdør i trekarmer med felt av 2-lags glass (katteluke).
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass.
Normal funksjon og slitasje på dører i henhold til alder.

Kjeller
Malt ytterdør i trekarmer med felt av 2-lags glass.
Noe svelleskader på dørblad, TG2.

Loft.
Eldre vindu ved loft, ukjent alder har en del slitasje i karmer, slitasje på ytre omramming, TG2.

Anbefalte tiltak

Lokale utbedringer på nevnte avvik kan forventes, fungerer ellers med avvikene.

Yttervegger

Oppsummering

Enkelte kledningsbord er av eldre type og har slitasje. Ellers er det skiftet kledning flere steder som fremstår i ok stand i henhold til alder.
Det er ikke luftespalte for kledning ved nedre del av kledningsbord, noe som reduserer lufting av kledning. Dette var ikke uvanlig ved byggeår, det er brukt enkelfalset kledning, noe som bidrar til sirkulasjon bak kledning.

Anbefalte tiltak

Lokale utskiftinger kan ikke utelukkes, normalt vedlikehold må forventes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er begrenset ventilering av loftkonstruksjonen.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Flat takkonstruksjon mot 1.etasje er lukket konstruksjon og kan derfor ikke kontrolleres utover synlige observasjoner.
Eier informerer om at det ble montert luftespalte system fra Isola på 50mm ved etablering av terrasse, det er synlige luftespalter ved kiste..
Det ble ikke registrert unormale forhold.

Det gjøres likevel oppmerksom på at lukkede konstruksjoner med flat takkonstruksjon er en risiko konstruksjon i forhold til kondensproblematikk, hold under oppsyn.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere ventiler i gavler for bedre sirkulasjon.

Taktekking

Oppsummering

Yttertaket hadde begrenset tilkomst for inspeksjon. Synlige deler av taket fremstod i ok stand i henhold til alder.

Det er ikke etablert snøfangere på taket.

Det gjøres oppmerksom på at beslag og gjennomføringer har kortere levetid en selve taket og bør holdes under oppsyn. Det ble ikke registrert avvik ved befaring. Hold under oppsyn.

TG2 er primært satt på grunn av manglende snøfangere på taket, samt alder på tekking av tak/terrasse.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres knirk i gulv i 2.etasje. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
Det ble målt mellom 15-30mm retningsavvik i 2.Etasje.

Kjøkken: 1.Etasje.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA og har profilerte fronter med benkeplate av heltre med nedfelt vask av keramikk.
Det er av integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Micro.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.

Kjøkkenet fremstår i god stand med normal bruksslitasje.

Avvik:
Kjøkkenvask har slitasje og tegn til sprekkdannelser.

MRK:
Det er ikke etablert komfyrvakt eller vannstoppesystem på kjøkken, dette var ikke krav ved etablering, men anbefales likevel.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Keramikk vask bør skiftes eller repareres før sprekker blir gjennomgående og kan gjøre videre skade på kjøkken.

Trapp

Oppsummering

Eldre tretrapp opp til 2.Etasje.
Det mangler håndløpere på veggen.
Trappen er ellers av eldre type, normal slitasje i henhold til alder.

Anbefalte tiltak

Håndløpere anbefales at monteres.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap i 2.Etasje har ikke tilfredsstillende drensutløp i fordelerskap eller kompenserende løsning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere drensløsning eller vannstoppesystem i fordelerskap.

Elektrisk

Oppsummering

Laksevåg Elektro AS utførte i mai 2025 en kontrollrapport på det elektriske anlegget, alle feil og mangler ble da utbedret. Det ble satt avvik på rapporten på grunn av manglende samsvarserklæring på de 3 sikringsskapene i boligen.

TG2 settes med bakgrunn i manglende samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Varmtvannsbereder: Kjeller

Oppsummering

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring bør etableres.

Våtrom: Bad 1.Etasje

Oppsummering av overflater

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

Sluk ved dusjkabinett.
- 10 mm fall 80cm fra sluk.
- 25 mm fall fra terskel ved dør til sluk.

Sluk ved badekar.
- 11mm mm fall 80cm fra sluk.
- 15 mm fall fra terskel ved dør til sluk.

Avvik:
-Fall mot sluk er mindre enn krav, krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm. Det ble her målt 10 og 11mm.
-Våtromsplater er montert helt ned mot flis, ved bruk av våtromsplater skal det etableres sokkelist.

Eier informerer om at plater på vegg er våtromsplater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rommet har 2 stk sluk
Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran, ikke mulig å se under klemring.

Avvik:
-Mer enn halvparten av forventet levetid på membran er brukt.
-Arbeid på membran er ikke dokumentert (utført av eier).
Det gjøres oppmerksom på at våtrom som er ikke er utført av godkjent våtromsbedrift kan ha større risiko for skjulte feil eller mangler. Dette er ikke noe som er mulig å oppdage uten å demontere flis, noe som ikke blir utført ved en tilstandsvurdering.

Eier informerer om at veggplater er av type våtromsplater som er godkjent for våtrom, dokumentasjon for dette er ikke fremvist.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:
- 15 mm fall fra terskel ved dør til sluk.

Avvik:
-Det ble registrert bom under flis. Bom under flis øker risiko for att flis knuser ved støtskader på grunn av manglende vedheft under flis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk.

Avvik:
-Mer enn halvparten av forventet levetid på membran er brukt.
-Membran er ikke utført med dokumentasjon. (Utført av eier).

Det gjøres oppmerksom på at våtrom utført uten faglig utførelse kan ha risiko for feil utførelse eller mangler. Det vil ikke være mulig å avdekke uten å demontere fliser, noe som ikke blir utført ved en tilstandsrapport.

Våtrom: Bad 2.Etasje.

Oppsummering av overflater

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 12 mm fall 80cm fra sluk.
- 15 mm fall fra terskel ved dør til sluk.

Avvik:
-For lite fall i henhold til krav, krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm. Det ble her målt 12mm.
-Flisefuger har slitasje.
-Svertesopp i silikonfuger.
-Sprekk i flis i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Lokale utbedringer bør utføres for å forlenge levetid på badet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk vifte i rommet.

Avvik:
-Det er ikke etablert spalte for tilluft.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Tilluft via spalte under dør anbefales at monteres.

Våtrom: Bad Kjeller

Oppsummering av overflater

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10-12 mm fall 80cm fra sluk.
- 34 mm fall fra terskel ved dør til sluk.

Avvik:
-Det er for lite fall i henhold til krav, krav for fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm. Det ble her målt 10-12mm.

Badet fungerer med dette avviket da det er montert tett dusjkabinett, vann vil renne mot sluk.
Overflater fremstår ellers i ok stand i henhold til alder.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Ikke mulig å kontrollere sluk tilstrekkelig ved befaring på grunn av kabinett.

Avvik.
-Mer enn halvparten av forventet levetid er brukt på membran.
-Membran er utført uten dokumentert arbeid. (Utført av eier).
Det gjøres oppmerksom på at arbeid som ikke er utført av fagfolk kan ha større risiko for skjulte feil eller mangler, noe som ikke er mulig å kontrollere uten å demontere fliser, noe som ikke blir utført ved en tilstandsvurdering.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt rommet ikke har våtsoner som er direkte utsatt for vannsøl. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom: Bad 2.Etasje.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er foretatt fra tilhørende rom, det ble registrert tegn til påforingsvegg, det ble derfor ikke utført videre undersøkelser på grunn av usikker oppbygging og fare for å skade bakenforliggende konstruksjon.
Vekt% hvor det var tilkomst var på 7%, noe som anses som tørt.

Våtrom: Bad Kjeller

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig på grunn av manglende tilkomst fra tilligende konstruksjoner fra våtsoner.
Dusjsonen grenser mot yttervegger.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Originale byggetegninger er ikke kontrollert.
Tegninger ved renovering fra 2007 er kontrollert, det er noe avvik fra disse.
Tiltenkt trapp er nå lesestue, og tiltenkt garderobe er det opprinnelige trapperommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.7.2025

Rapportdato
1.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Runar Halvorsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Abelsen**
Firma: **KOE Konsulting AS**
Adresse: **Mjeldheimsmyra 10, 5261 INDRE ARNA**

Telefon: **99231782**
Epost: **ea@koekonsulting.no**

Om bygningssakkyndig:

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporten kun følger minste krav til avhendingsloven.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nygårdslien 10, 5165 Laksevåg**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**149**	Bruksnr:	**366**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1947** - Eiendomsverdi.no
Boligtype: **Horisontaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

OBJEKT
Hel tomannsbolig.
Innredet over 3 etasjer pluss loft.
Byggeår 1947.
Boligen består av 2 deler:
-1.Etasje og underetasje.
-2.Etasje of loft.
Underetasje er det etablert en utleiedel, denne er ikke en godkjent.

Boligen ble renovert i perioden mellom 2007 og 2012.

Arbeid ble da utført av:
Yttertak: Arna tak og industriservice.
Graving og legging av nye avløpsrør, utført av H.Rørtveit
VVS-arbeid, utført av Gefo rørservice.
Elektroarbeider, utført av Elektroinstallasjon, Bergen Elektro Automasjon og Laksevåg elektro.
Oppgradering av skorstein med keramiske rør, utført av Smart Varme.
Balansert ventilasjon, tegnet og prosjektert av Sotra varme (Venty A/S).

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE
Grunn- og grunnmur
Grunnmur av betong/sparesteinsmur.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger
Yttervegger av mur og trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning og pussede fasader.

Takkonstruksjon
Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med betongtakstein.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med banemembran med overliggende terrasse.

Etasjeskille
Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag og leca elementer.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD

1.Etasje.
Overflater.
Laminat på gulv, vegger har mdf-plater og malte slette flater, tak har panel og malte slette flater.
Etasjen inneholder:
-Entre/hall, 14,3 kvm.
-Vaskerom, 3,7 kvm.
-Garderobe, 7,1 kvm.
-Teknisk rom, 2,3 kvm.
-Bad, 10 kvm.
-Toalettrom, 1,8 kvm.
-Gang, 2,9 kvm.
-Bod, 2,4 kvm.
-Trapperom, 2,4 kvm.
-Soverom, 8,2 kvm.
-Kjøkken, 33,4 kvm.
-Stue, 14,3 kvm.
-Lesestue, 4,5 kvm.
-Kontor, 9 kvm.

2.Etasje.
Overflater.
Laminat og heltregulv på gulv, vegger har malte mdf-plater og malte slette flater. Tak har malte slette flater og malte plater.
Etasjen inneholder:
-Entre, 2,2 kvm.
-Gang, 5,2 kvm.
-Trapperom, 0,7 kvm.
-Bad, 2,4 kvm.
-Soverom, 10,7 kvm.
-Stue, 23 kvm.
-Kjøkken, 6,3 kvm.
-Soverom 2, 8,6 kvm.
-Soverom 3, 5,6 kvm (vegg mellom soverom 2 og 3 går ikke helt til taket).

U.Etasje.
Overflater.
Laminat på gulv, vegger har mdf-plater og tak har synlig leca elementer.
Varmekabler i alle glulv i kjeller.
Etasjen inneholder:
-Entre, 2,6 kvm.
-Bod, 3,9 kvm.
-Soverom, 7,9 kvm.
-Stue, 15,9 kvm.
-Bad, 4,6 kvm.
-Kjøkken, 8,1 kvm.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet.
-Luft til luft varmepumpe i stue 2.etasje og stue/kjøkken 1.Etasje.
-Varmekabler på alle bad.
-Varmekabler i U.etasje.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.
3 stk varmtvannsberedere:
-200 liter (1.Etasje).
-120 liter (2.Etasje).
-120 liter (U.Etasje).

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	244	244	0	0	89
Utvendig bod.	12	0	12	0	0
Utvendig bod	4	0	4	0	0
Totalt m²	**260**	**244**	**16**	**0**	**89**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	129	129	0	0	14
U. etasje	46	46	0	0	0
2. etasje	69	69	0	0	75
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	**244**	**244**	**0**	**0**	**89**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	60	0	60
Totalt m²	**60**	**0**	**60**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	129	124	5	-Entre/hall, 14,3 kvm. -Vaskerom, 3,7 kvm. -Garderobe/soverom, 7,1 kvm. -Bad, 10 kvm. -Toalettrom, 1,8 kvm. -Gang, 2,9 kvm. -Trapperom, 2,4 kvm. -Soverom, 8,2 kvm. -Kjøkken, 33,4 kvm. -Stue, 14,3 kvm. -Lesestue, 4,5 kvm. -Kontor, 9 kvm.	-Bod, 2,4 kvm. -Teknisk rom, 2,3 kvm.
U. etasje	46	46	0	-Entre, 2,6 kvm. -Bod, 3,9 kvm. -Soverom, 7,9 kvm. -Stue, 15,9 kvm. -Bad, 4,6 kvm. -Kjøkken, 8,1 kvm.	Ingen.
2. etasje	69	69	0	-Entre, 2,2 kvm. -Gang, 5,2 kvm. -Trapperom, 0,7 kvm. -Bad, 2,4 kvm. -Soverom, 10,7 kvm. -Stue, 23 kvm. -Kjøkken, 6,3 kvm. -Soverom 2, 8,6 kvm. -Soverom 3, 5,6 kvm (vegg mellom soverom 2 og 3 går ikke helt til taket).	Ingen.
Totalt m²	**244**	**239**	**5**		

Bygning: Utvendig bod.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	0	12	0	0
Totalt m²	**12**	**0**	**12**	**0**	**0**

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	4	0	4	0	0
Totalt m²	**4**	**0**	**4**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Rominndeling (netto romareal):
1.Etasje. 128,9 kvm
-Entre/hall, 14,3 kvm.
-Vaskerom, 3,7 kvm.
-Garderobe, 7,1 kvm.
-Teknisk rom, 2,3 kvm.
-Bad, 10 kvm.
-Toalettrom, 1,8 kvm.
-Gang, 2,9 kvm.
-Bod, 2,4 kvm.
-Trapperom, 2,4 kvm.
-Soverom, 8,2 kvm.
-Kjøkken, 33,4 kvm.
-Stue, 14,3 kvm.
-Lesestue, 4,5 kvm.
-Kontor, 9 kvm.

Balkong, 6 kvm.
Terrasse på mark, ca 8 kvm.

2.Etasje. 68,9 kvm.
-Entre, 2,2 kvm.
-Gang, 5,2 kvm.
-Trapperom, 0,7 kvm.
-Bad, 2,4 kvm.
-Soverom, 10,7 kvm.
-Stue, 23 kvm.
-Kjøkken, 6,3 kvm.
-Soverom 2, 8,6 kvm.
-Soverom 3, 5,6 kvm (vegg mellom soverom 2 og 3 går ikke helt til taket).

Terrasse, 74,8 kvm.

Kjeller, 46,1 kvm.
-Entre, 2,6 kvm.
-Bod, 3,9 kvm.
-Soverom, 7,9 kvm.
-Stue, 15,9 kvm.
-Bad, 4,6 kvm.
-Kjøkken, 8,1 kvm.

Loft, ca 60 kvm gulvareal, ikke målbart areal på grunn av takhøyde.

Eksternt areal:
Det er to eksterne boder på 3,7 kvm og 11,6 kvm
Boder er bygget i trekonstruksjoner med saltak utvendig tekket med shingel.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: - og terrengforhold

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje:
På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

Mrk.:
Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.
Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring.

Det var synlig grunnmursplast på nedre del av boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i tegn til svikt i dreneringen, kan det ikke utelukkes at tiltak må utføres. Videre undersøkelser anbefales.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Annet, Grunnmur m/underetasje

Grunnmur av betong/sparesteinsmur.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold overbakkenivå utvendig.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det ble ved befaring registrert store saltutslag ved kontroll av rom under terreng, det er en indikasjon på fuktvandring i grunnmuren.
Det ble og registrert enkelte riss i grunnmur.

Lokale utbedringer av riss kan utføres. vedrørende fuktvandring bør tiltak på drenering utbedres. se eget punkt.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet

Boligen er innredet under/mot terreng.

Grunnmur av betong/sparesteinsmur konstruksjoner som er bekledd med påforingsvegger. Balansert ventilering.

Det er utført overflate søk med fuktindikator på vegger samt tatt ett hull.
Hulltaking ble foretatt fra garderobe i 1.etasje mot grunn.

Det gjøres oppmerksomt på at påforingsvegger mot grunnmur under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Vekt% ble målt til 24%, noe som er høyt. Det ble og registert store saltutslag ved inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det må gjøres ytterligere undersøkelser, årsak til fuktinnsig mot grunnmur må utbedres, eller lokale utbedringer fra innsiden. Pris estimat er kun for kartlegging av omfang og videre undersøkelser. Utbedringskostnad vil variere basert på hvilke løsning som er best egnes.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

1.Etasje.
Terrasse med utgang fra stue på ca 8kvm.
Balkong med utgang fra kjøkken på ca 6 kvm.

2.Etasje.
Takterrasse over 1.etasje på ca 75 kvm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier informerer om at terrassen ble tekket i ca 2007. Eksakt tidspunkt er ikke kjent.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Takterrasse har ikke mulighet for inspeksjon av terrassedekke da det er terrassebord på hele dekket. Vurdering er basert på alder. Tekking har brukt mer enn halvparten av forventet levetid. TG2.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i tre karmer fra 2007 (TG1).
Eldre vindu ved loft og trappehus (TG2).

Ytterdører:
1.Etasje
To-fløyet ytterdør i trekarmer med felt av 2-lags glass. TG1, normal funksjon og slitasje i henhold til alder.
Balkongdører i trekarmer med felt av 2-lags isolerglass. TG1, normal funksjon og slitasje på dører i henhold til alder.

2.Etasje (TG1)
Malt ytterdør i trekarmer med felt av 2-lags glass (katteluke).
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass.
Normal funksjon og slitasje på dører i henhold til alder.

Kjeller
Malt ytterdør i trekarmer med felt av 2-lags glass.
Noe svelleskader på dørblad, TG2.

Loft.
Eldre vindu ved loft og i trappehus, ukjent alder har en del slitasje i karmer, slitasje på ytre omramming, TG2.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Alle vindu og dører i 1., 2. og kjeller etasje ble skiftet i 2007.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Vinduer med 2-lags isolerglass i tre karmer fra 2007 (TG1).
Eldre vindu ved loft og trappehus (TG2).

Ytterdører:
1.Etasje
To-fløyet ytterdør i trekarmer med felt av 2-lags glass. (Hengsel for lukkemekanisme av sidefelt mangler, døren er derfor utett mot karm (TG2)
Balkongdører i trekarmer med felt av 2-lags isolerglass. TG1, normal funksjon og slitasje på dører i henhold til alder.

2.Etasje (TG1)
Malt ytterdør i trekarmer med felt av 2-lags glass (katteluke).
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass.
Normal funksjon og slitasje på dører i henhold til alder.

Kjeller
Malt ytterdør i trekarmer med felt av 2-lags glass.
Noe svelleskader på dørblad, TG2.

Loft.
Eldre vindu ved loft, ukjent alder har en del slitasje i karmer, slitasje på ytre omramming, TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokale utbedringer på nevnte avvik kan forventes, fungerer ellers med avvikene.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning

Yttervegger av tre og mur konstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med trekledning, samt pussede flater som er malt.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
- Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.
- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at selve veggkonstruksjonen ikke er undersøkt, da det krever større inngrep, noe som ikke blir utført ved tilstandsrapport ved boligsalg. Yttervegger er av eldre dato og det må forventes at oppbyggingen kan ha avvik.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Enkelte kledningsbord er skiftet.
Nyere vegger ved tilbygg fra 1970-tallet og fra ca 2007.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Enkelte kledningsbord er av eldre type og har slitasje. Ellers er det skiftet kledning flere steder som fremstår i ok stand i henhold til alder.
Det er ikke luftespalte for kledning ved nedre del av kledningsbord, noe som reduserer lufting av kledning. Dette var ikke uvanlig ved byggeår, det er brukt enkelfalset kledning, noe som bidrar til sirkulasjon bak kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokale utskiftinger kan ikke utelukkes, normalt vedlikehold må forventes.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Flat takkonstruksjon fra 1.etasje og opp mot terrasse i 2.etasje.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det er begrenset ventilering av loftkonstruksjonen.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Flat takkonstruksjon mot 1.etasje er lukket konstruksjon og kan derfor ikke kontrolleres utover synlige observasjoner.
Eier informerer om at det ble montert luftespalte system fra Isola på 50mm ved etablering av terrasse, det er synlige luftespalter ved kiste..
Det ble ikke registrert unormale forhold.

Det gjøres likevel oppmerksom på at lukkede konstruksjoner med flat takkonstruksjon er en risiko konstruksjon i forhold til kondensproblematikk, hold under oppsyn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere ventiler i gavler for bedre sirkulasjon.

6.8 Taktekking

Type tekking	Annet, Takstein

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongstein.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
- Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier informerer om at taket ble skiftet i ca 2007. taket ble da skiftet av Arna tak og industriservice.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Yttertaket hadde begrenset tilkomst for inspeksjon. Synlige deler av taket fremstod i ok stand i henhold til alder.

Det er ikke etablert snøfangere på taket.

Det gjøres oppmerksom på at beslag og gjennomføringer har kortere levetid en selve taket og bør holdes under oppsyn. Det ble ikke registrert avvik ved befaring. Hold under oppsyn.

TG2 er primært satt på grunn av manglende snøfangere på taket, samt alder på tekking av tak/terrasse.

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke, Støpt gulv på grunn

Etasjeskille til 2.Etasje er av trebjelker.
Gulv mot grunn i den eldste delen er av betong.
Etasjeskille på tilbygg ved kjøkken er av lecaelementer.
Etasjeskille ved kontor og lesestue er av trebjelker.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Det registreres knirk i gulv i 2.etasje. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
Det ble målt mellom 15-30mm retningsavvik i 2.Etasje.

6.10 Kjøkken: 1.Etasje.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning fra IKEA og har profilerte fronter med benkeplate av heltre med nedfelt vask av keramikk.
Det er av integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Micro.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.

Kjøkkenet fremstår i god stand med normal bruksslitasje.

Avvik:
Kjøkkenvask har slitasje og tegn til sprekkdannelser.

MRK:
Det er ikke etablert komfyrvakt eller vannstoppesystem på kjøkken, dette var ikke krav ved etablering, men anbefales likevel.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Keramikk vask bør skiftes eller repareres før sprekker blir gjennomgående og kan gjøre videre skade på kjøkken.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Funksjon ok ved befaring.

6.11 Kjøkken: 2.Etasje.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkken, 6,3 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Micro.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.
Det er plass for kjøleskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Avtrekk via mekanisk vifte ut fra bygget.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Kjøkkenet fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

MRK:
Det er ikke etablert vannstoppesystem eller komfyrvakt, dette var ikke krav ved etablering av kjøkken, anbefales likevel at monteres.

6.12 Kjøkken: Kjeller.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter med benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Det er av integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Oppvaskmaskin.
-Ventilator.

Kjøkkenet fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

Mrk:
Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppesystem på kjøkken.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Funksjon ok ved befaring.

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Originale byggetegninger er ikke kontrollert.
Tegninger ved renovering fra 2007 er kontrollert, det er noe avvik fra disse.
Tiltenkt trapp er nå lesestue, og tiltenkt garderobe er det opprinnelige trapperommet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft via spalte under dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

Toalettrom.
Det er laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Rommet inneholder:
-Servant.
-Toalett.

Rommet fremstår i ok stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Trapp i treverk.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Eldre tretrapp opp til 2.Etasje.
Det mangler håndløpere på veggen.
Trappen er ellers av eldre type, normal slitasje i henhold til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløpere anbefales at monteres.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Avløpsrør av plast.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier informerer om at avløpsrør ble skiftet i 2007 ved renovering, det ble da skiftet ut til kommunalt avløp.

Arbeid på innvendige avløpsrør:
-Gefo rørservice.

Arbeid på utvendig avløpsrør:
-H.Rørtveit.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Annet, Rør i rør system

Vannrør av rør i rør.
Fordelerskap er plassert:
-Bad i 2.Etasje.
-Toalettrom i 1.Etasje.
-Bad i kjeller.
Stoppekran i fordelerskap.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det ble lagt opp nytt rør i rør system i perioden mellom 2007 og 2012, arbeid ble utført av Gefo rørservice. (1.Etasje og kjeller)
Loft etasje ble renovert av tidligere eier, ingen informasjon om dette.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap i 2.Etasje har ikke tilfredsstillende drensutløp i fordelerskap eller kompenserende løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere drensløsning eller vannstoppesystem i fordelerskap.

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei

Type sikringer	Automatsikringer

Boligen har 3 stk sikringskap.

Sikringsskap er plassert i 1.Etasje, loft og U.etasje.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.

Loft
Kurser:
32 ampere 2 stk.
20 ampere 1 stk.
16 ampere 8 stk.
15 ampere 2 stk.
10 ampere 2 stk.

1.Etasje.
Kurser:
20 ampere 1 stk.
16 ampere 17 stk.
13 ampere 1 stk.
10 ampere 1 stk.

U.Etasje.
Kurser:
32 ampere 1 stk.
20 ampere 1 stk.
16 ampere 9 stk.
100 ampere 1 stk.

Det elektriske anlegget ble renovert i perioden 2007-2012, utført av Elektroinstallasjon, Bergen Elektro Automasjon og Laksevåg elektro.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget ble renovert i perioden 2007-2012 (Gjelder 1.Etasje og underetasje).
2.Etasje er ikke kjent når sist ble renovert.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Laksevåg Elektro AS utførte i mai 2025 en kontrollrapport på det elektriske anlegget, alle feil og mangler ble da utbedret. Det ble satt avvik på rapporten på grunn av manglende samsvarserklæring på de 3 sikringsskapene i boligen.

TG2 settes med bakgrunn i manglende samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.
En i 1.etasje og 1 i 2.etasje.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier informerer om at varmepumper ble installert i ca 2022, utført av A/C senteret.

Når var siste service på anlegget?

Det var service på anlegget i 2024.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.20 Varmtvannsbereder: 1.Etasje.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

Størrelse

200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.21 Varmtvannsbereder: Kjeller

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse
Årstall
2012
Størrelse
120

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjesikring bør etableres.

6.22 Varmtvannsbereder: 2.Etasje

Plassering bereder
Loft
Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2006

Størrelse
120 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i 1.Etasje og kjeller.
Loft har naturlig ventilering via spalte i vindu og periodisk avtrekk fra bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Balansert ventilering er etablert i 1.Etasje og kjeller.

Når var siste service på anlegget?

Eier informerer om at det har ikke vært service. Filter har blitt byttet jevnlig 2 ganger i året-

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Det ble ikke registert tegn til avvik ved befaring.
Med bakgrunn i at det ikke har vært service, anbefales det at service utføres for å forlenge levetid på anleggene.

6.24 Våtrom: Bad 1.Etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv, vegger har våtromsplater og malte slette flater i taket. Varmekabler i gulv. Badet er innredet med: -Baderomsinnredning med dobbel nedfelt servant. -Toalett. -Dusjkabinett. -Badekar. Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler: - Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. - Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. - Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år. - Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. - Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert: Sluk ved dusjkabinett. - 10 mm fall 80cm fra sluk. - 25 mm fall fra terskel ved dør til sluk. Sluk ved badekar. - 11mm mm fall 80cm fra sluk. - 15 mm fall fra terskel ved dør til sluk. Avvik: -Fall mot sluk er mindre enn krav, krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm. Det ble her målt 10 og 11mm. -Våtromsplater er montert helt ned mot flis, ved bruk av våtromsplater skal det etableres sokkelist. Eier informerer om at plater på vegg er våtromsplater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Rommet har 2 stk sluk
Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran, ikke mulig å se under klemring.

Avvik:
-Mer enn halvparten av forventet levetid på membran er brukt.
-Arbeid på membran er ikke dokumentert (utført av eier).
Det gjøres oppmerksom på at våtrom som er ikke er utført av godkjent våtromsbedrift kan ha større risiko for skjulte feil eller mangler. Dette er ikke noe som er mulig å oppdage uten å demontere flis, noe som ikke blir utført ved en tilstandsvurdering.

Eier informerer om at veggplater er av type våtromsplater som er godkjent for våtrom, dokumentasjon for dette er ikke fremvist.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalett, dusjkabinett, badekar og baderomsinnredning med dobbel servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Overflater er kontrollert, det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ventilering via balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte under dør.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilhørende rom fra toalettrom, det ble ikke registrert tegn til synlige avvik, vekt% målt til 7%, noe som anses som tørt.

MRK, det er ikke målt ved dusjsone, da den grenser mot yttervegg og murkonstruksjon, hulltaking var ikke mulig ved dusjsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Vaskerommet har fliser på gulv, vegger våtromsplater og tak har malte slette flater.
Varmekabler i gulv.

Vaskerommet er innredet med:
-Utslagsvask.
-Opplegg for vaskemaskin.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Renovert i ca 2007.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:
- 15 mm fall fra terskel ved dør til sluk.

Avvik:
-Det ble registrert bom under flis. Bom under flis øker risiko for att flis knuser ved støtskader på grunn av manglende vedheft under flis.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk.

Avvik:
-Mer enn halvparten av forventet levetid på membran er brukt.
-Membran er ikke utført med dokumentasjon. (Utført av eier).

Det gjøres oppmerksom på at våtrom utført uten faglig utførelse kan ha risiko for feil utførelse eller mangler. Det vil ikke være mulig å avdekke uten å demontere fliser, noe som ikke blir utført ved en tilstandsrapport.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Overflater er kontrollert, det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Ventilering via balansert ventilasjon, tilluft via spalte under dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Det er ventilering via balansert ventilasjon.
Tilluft via spalte under dør.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-IU

Hulltaking er ikke foretatt rommet ikke har våtsoner som er direkte utsatt for vannsøl. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator, uten å påvise unormale forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Bad 2.Etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Servant.
-Toalett.
-Dusjhjørne.
-Opplegg for vaskemaskin.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er ikke kjent når det sist ble pusset opp, eier informerer om at det er fra før 2007.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 12 mm fall 80cm fra sluk.
- 15 mm fall fra terskel ved dør til sluk.

Avvik:
-For lite fall i henhold til krav, krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm. Det ble her målt 12mm.
-Flisefuger har slitasje.
-Svertesopp i silikonfuger.
-Sprekk i flis i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Lokale utbedringer bør utføres for å forlenge levetid på badet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Overflater er kontrollert, det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Det er avtrekk via elektrisk vifte i rommet. Avvik: -Det er ikke etablert spalte for tilluft.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Tilluft via spalte under dør anbefales at monteres.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er foretatt fra tilhørende rom, det ble registrert tegn til påforingsvegg, det ble derfor ikke utført videre undersøkelser på grunn av usikker oppbygging og fare for å skade bakenforliggende konstruksjon. Vekt% hvor det var tilkomst var på 7%, noe som anses som tørt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Bad Kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv, vegger har baderomsplater og tak har malte slette flater. Varmekabler i gulv. Badet er innredet med: -Baderomsinnredning med nedfelt servant. -Toalett. -Dusjkabinett. -Opplegg for vaskemaskin. Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler: - Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. - Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. - Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år. - Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. - Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert: - 10-12 mm fall 80cm fra sluk. - 34 mm fall fra terskel ved dør til sluk. Avvik: -Det er for lite fall i henhold til krav, krav for fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm. Det ble her målt 10-12mm. Badet fungerer med dette avviket da det er montert tett dusjkabinett, vann vil renne mot sluk. Overflater fremstår ellers i ok stand i henhold til alder.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Ikke mulig å kontrollere sluk tilstrekkelig ved befaring på grunn av kabinett.

Avvik.
-Mer enn halvparten av forventet levetid er brukt på membran.
-Membran er utført uten dokumentert arbeid. (Utført av eier).
Det gjøres oppmerksom på at arbeid som ikke er utført av fagfolk kan ha større risiko for skjulte feil eller mangler, noe som ikke er mulig å kontrollere uten å demontere fliser, noe som ikke blir utført ved en tilstandsvurdering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Overflater er kontrollert, det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er avtrekk via balansert ventilering og elektrisk styrt vifte.
Tilluft etablert i dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er avtrekk via balansert ventilering og elektrisk styrt vifte.
Tilluft etablert i dør.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig på grunn av manglende tilkomst fra tilligende konstruksjoner fra våtsoner.
Dusjsonen grenser mot yttervegger.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250325

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Runar Halvorsen	Janne Mikkelsen

Gateadresse
Nygårdslien 10

Poststed	Postnr
Laksevåg	5164

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 2763825

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk på en flis i bad andre etasje.

Document reference: 74250325

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad i første etasje og kjeller, samt vaskerom i første etasje etablert med nye membraner, fliser på gulv og våtromsplater på veggene.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nye plastsluker og membran på gulv og sokkel i alle rom. Membran på vegg i bad 1 etasje.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gamle avløpsrør og sluker fra gulv i første etasje og kjeller erstattet med nye i plast helt ut til koblingspunkt mot kommunalt avløp. Nytt rør i rør opplegg i første etasje og kjeller.

Arbeid utført av: Gefo rørservice og H.Rørtveit.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktinnsig på murvegg bak trapp i 1 etasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var usikkerhet om skorsteinen var helt tett, så den ble foret på innsiden med keramisk rør i 2010. Arbeid utført av Smart Varme. Har ikke vært i bruk.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe riss og avskalling av puss i mur. Avretting av gulv i kjøkken 1 etasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeggkre/Sølvkre observert på bad og toalett i første etasje.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Renovasjon elektrisk anlegg i første etasje og kjeller (2007-2010). Montering av varemepumpe i første og andre etasje (2022) Montering av El-bil lader, samt strøm i Drivhus. (2024) El-kontroll, med retting av feil/mangler. (2025) Montering av balansert ventilasjon i første etasje og kjeller (2008-2009)

Arbeid utført av: Elektroinstallasjon, Bergen elektro automasjon, Laksevåg elektro.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-kontroll utført av Laksevåg elektro mai-2025.

Document reference: 74250325

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-bil lader montert på den ene parkeringsplassen av Laksevåg elektro 2024.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidvis vedlikehold utført som egeninnsats, innbefatter både murer- og snekkerarbeid. Eksempelvis støping av ny platting på parkeringsplass, skifte av vannbord, kledningsbord, etc.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt tak lagt i 2007. Ny takstein, underlagspapp og beslag.

Arbeid utført av: Arna Tak og Industriservice.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleieleilighet i kjeller.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygg første etasje og kjeller. (2007)

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggesøknad godkjent, mangler ferdigattest.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mangler ferdigattest tilbygg fra 2007.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabohus bak har tilkomst med gangvei etablert på nordenden av eiendommen.

Document reference: 74250325

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250325

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runar Halvorsen	c956d3a49fc549aac0e0e e46d7f23ccc475df104	07.08.2025 10:41:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Mikkelsen	8c5e708b09ab145aefbec bfcb1d14cf9afb99818	07.08.2025 15:17:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74250325

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

BASISKART

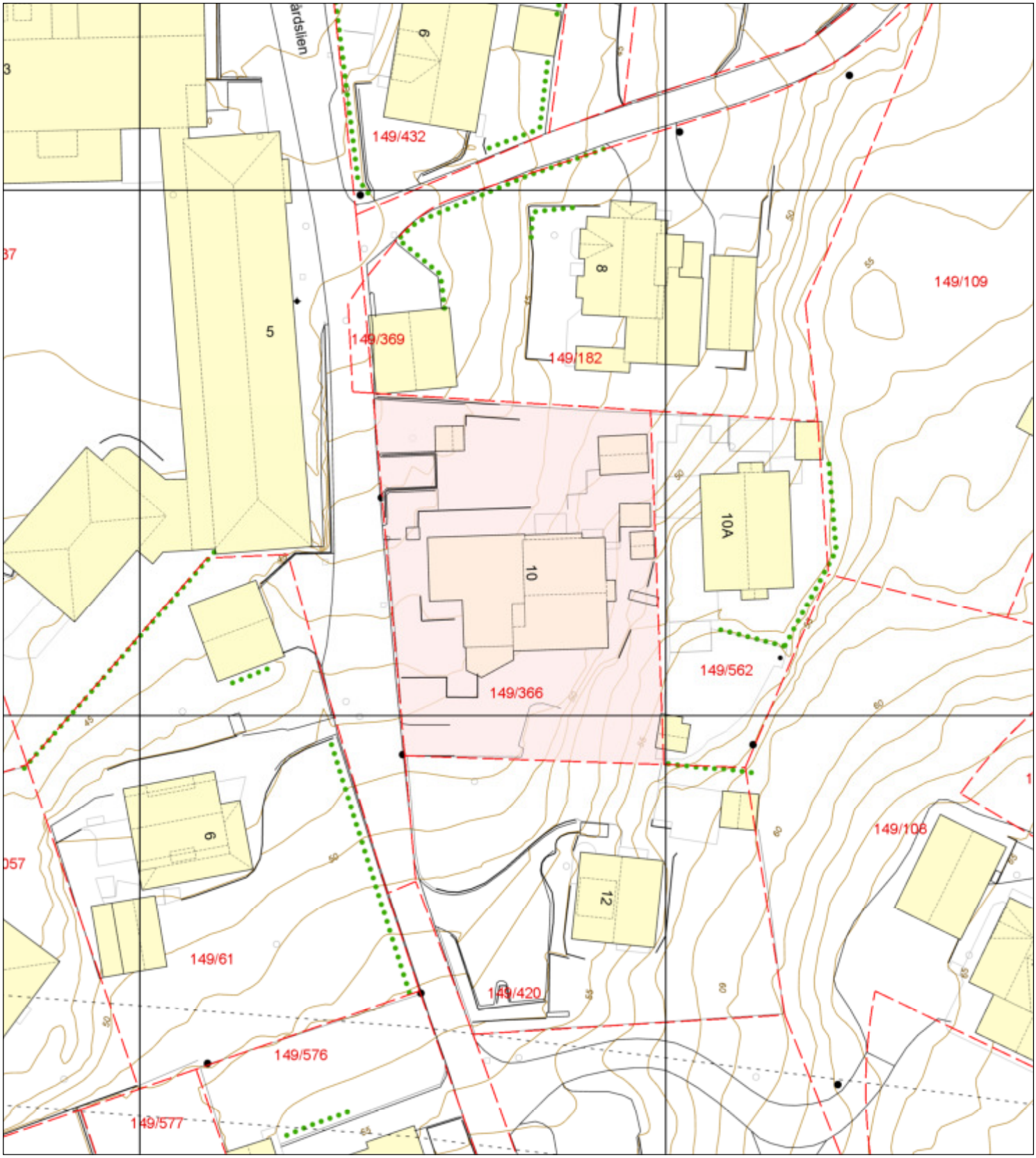
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 21.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 149/366/0/0
Adresse: Nygårdslien 10, 5164 LAKSEVÅG

N



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

VEISTATUSKART

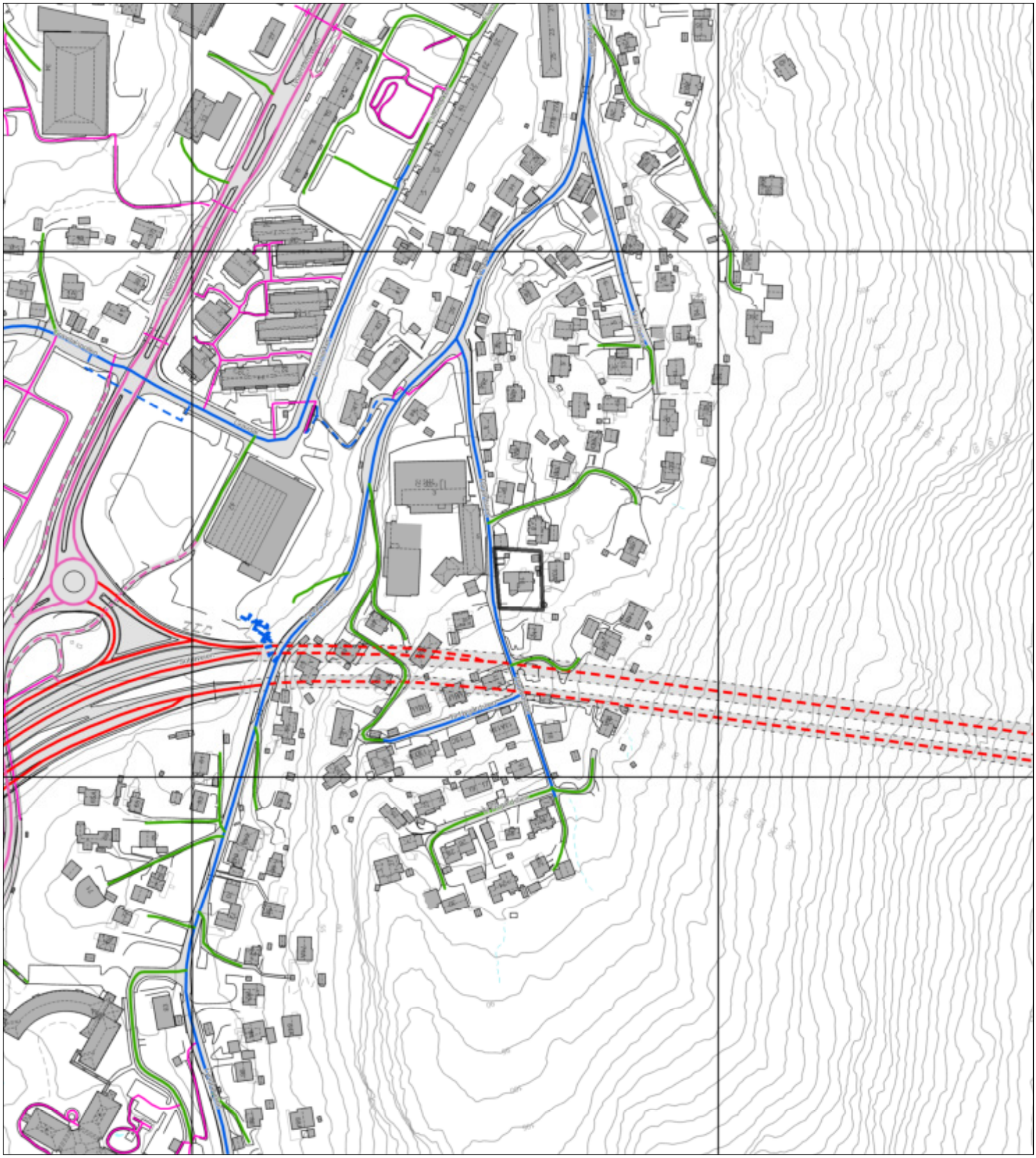
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 149/366/0/0
Adresse: Nygårdslien 10, 5164 LAKSEVÅG

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 149/366/0/0
Utlistet 26. mai 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260607696	Grunneiendom	0	Ja	865,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40250000	30	LAKSEVÅG. NYGÅRDSLIEN, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.02.1964		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65110000	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	100,0 %
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40250100	30	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 5 OG 29 MFL., NYGÅRDSLIEN BOLIGOMRÅDE	3	200111522
40250101	31	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 5 MFL., NYGÅRDSLIEN BOLIGOMRÅDE	3	202221832
40250200	30	LAKSEVÅG. NYGÅRDSLIEN, UTVIDELSE SKOLETOMT	3	-
64830000	35	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1139 MFL., LYNGBØVEIEN	3	201516982
66210000	35	LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 9 MFL., LAKSEVÅG IDRETTSANLEGG	10	202220556

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
149/144	139615182-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	21.11.2022	202226751

Skrevet ut 26. mai 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

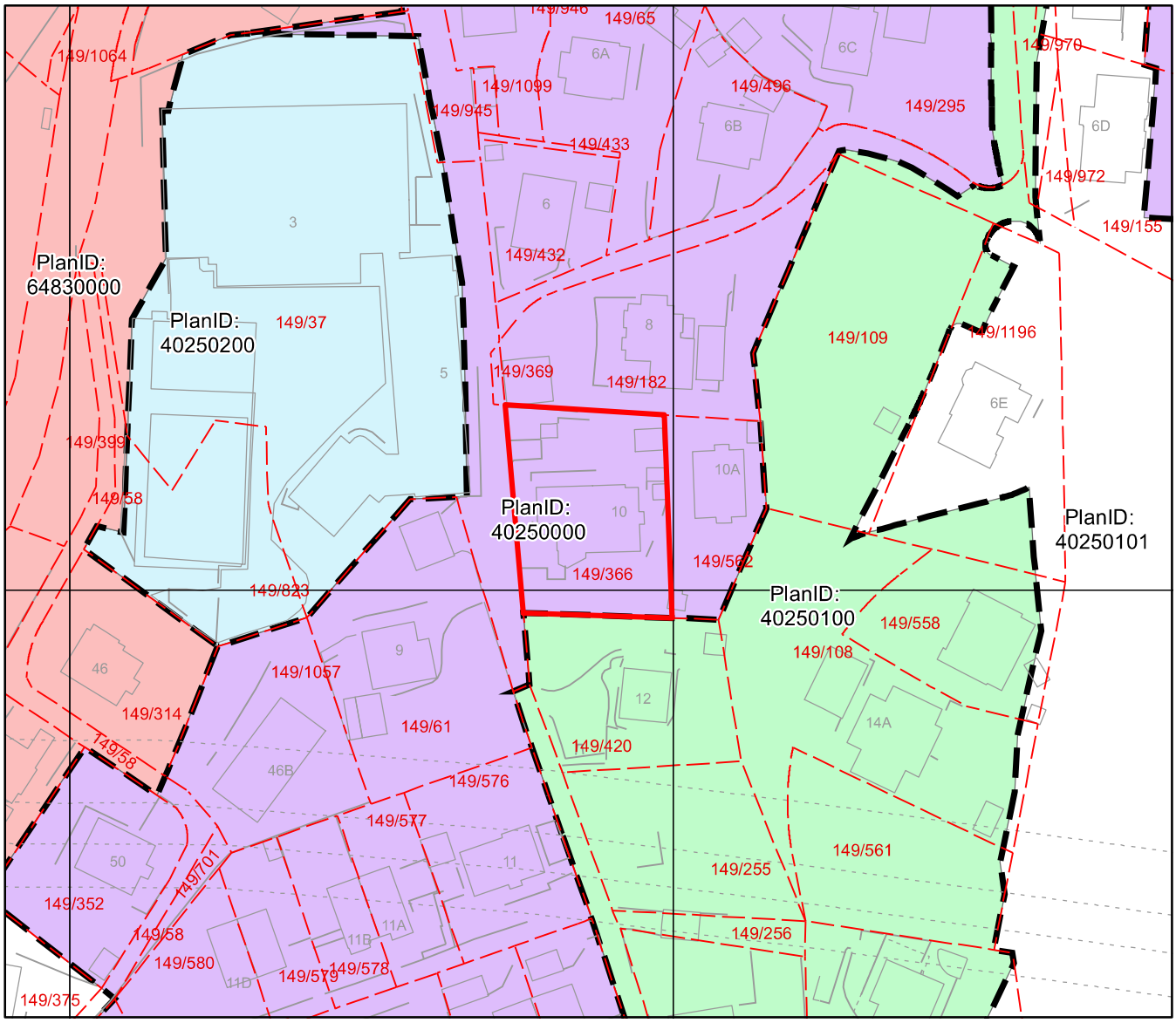
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/366/0/0
Dato: 26.05.2025 Adresse: Nygårdslien 10

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
40250000, 40250100

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

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

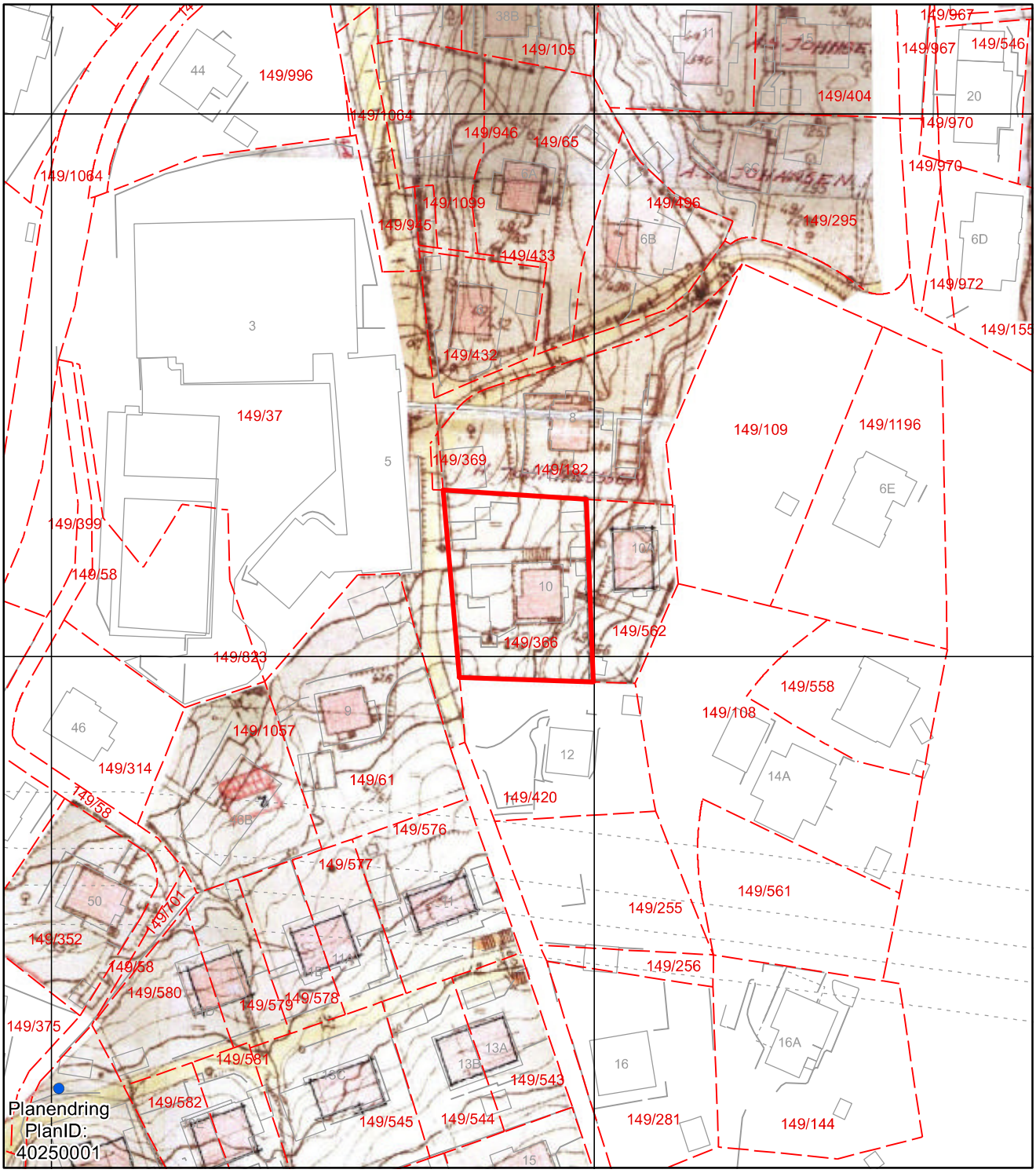
Arealplan-ID: 40250000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/366/0/0
Dato: 26.05.2025 Adresse: Nygårdslien 10

BERGEN KOMMUNE

N

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

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



FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR NYGÅRDSLIEN

M = 1:1000

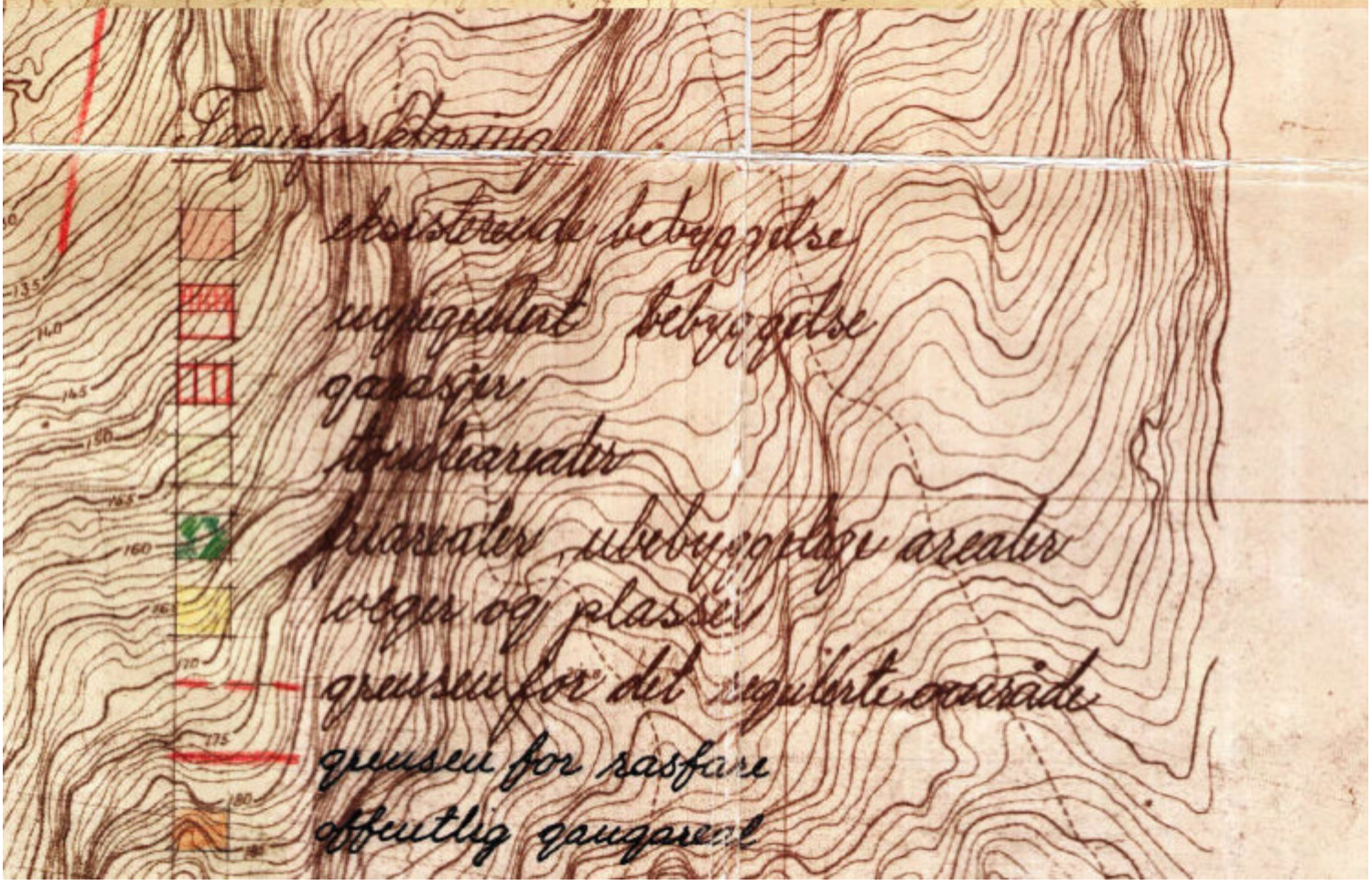
Kdn. 0268 64

LAKSEVÅG, 15-6-56.

REVIDERT, 20-2-57.

REVIDERT, 19-4-63.

REVIDERT, 10-11-64. (JFR. REG. SAK 24/64.)



BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

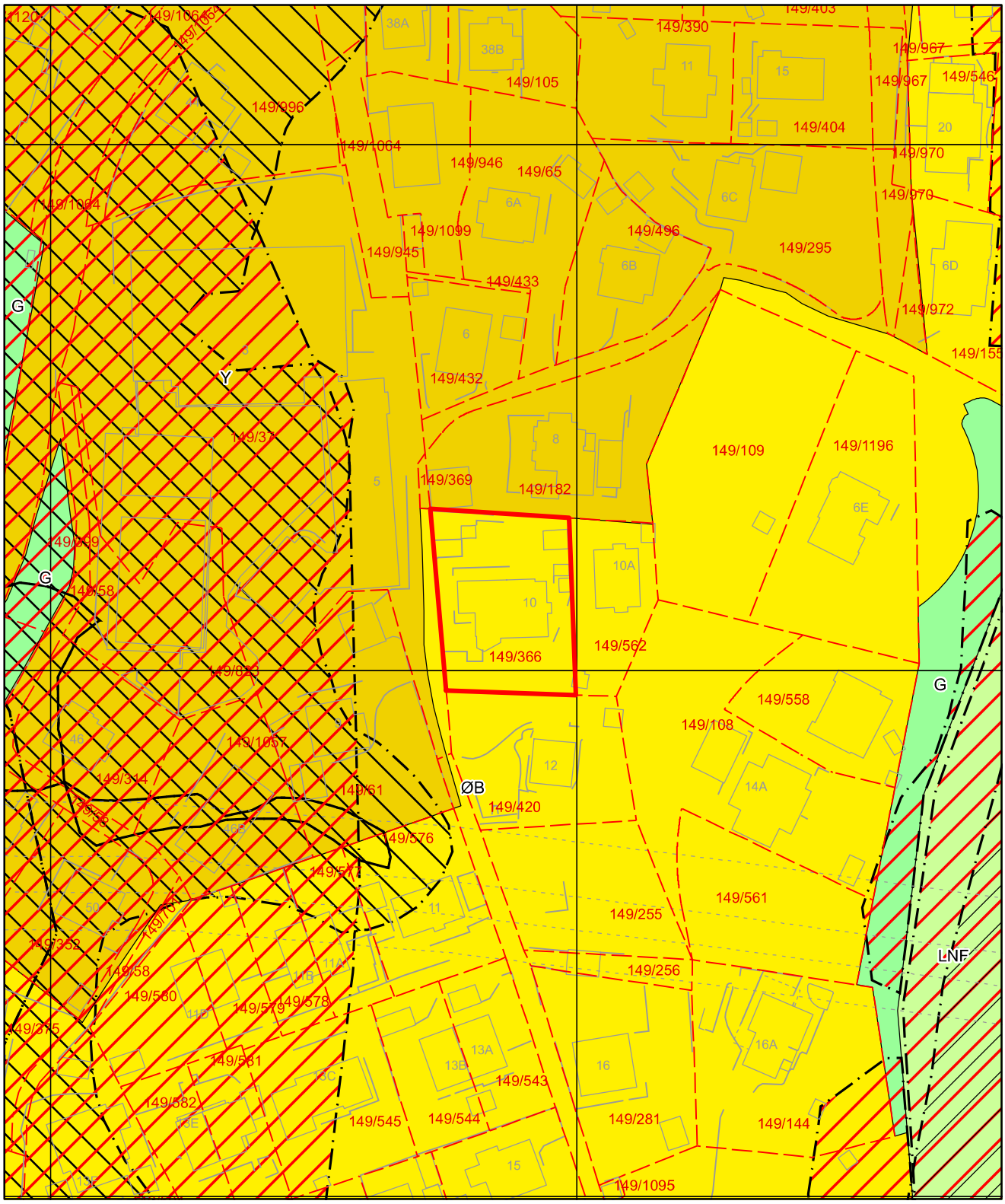
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 26.05.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 149/366/0/0
Adresse: Nygårdslien 10

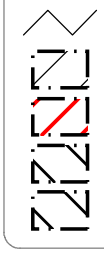
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

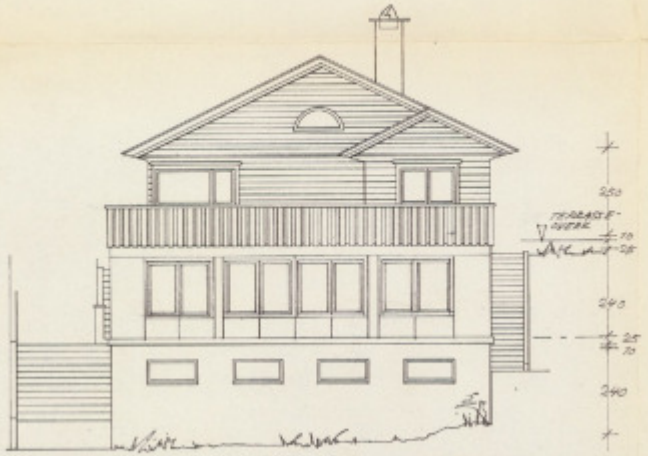
Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

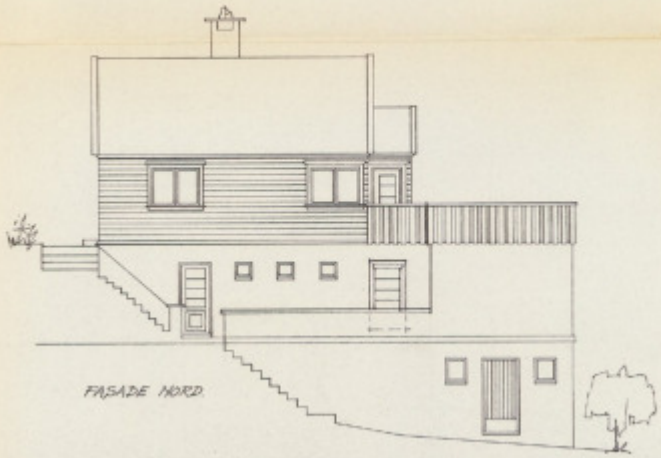
Grønnstruktur

LNF

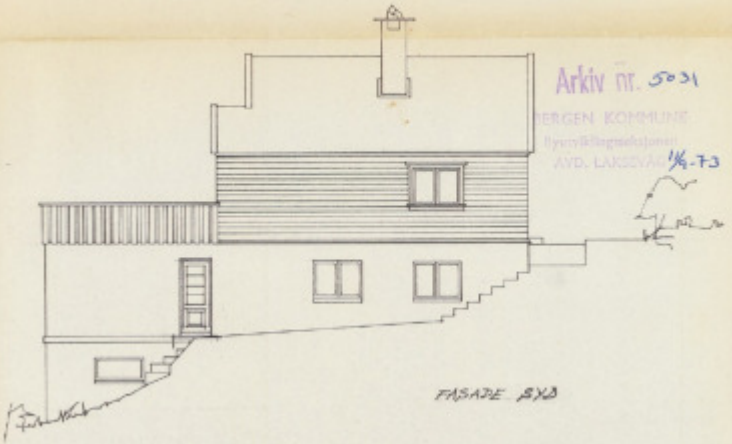
BYGNINGSTEGNINGER



FASADE VEST.

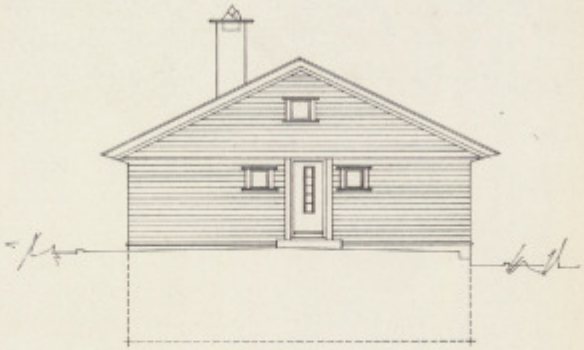


FASADE NORD.

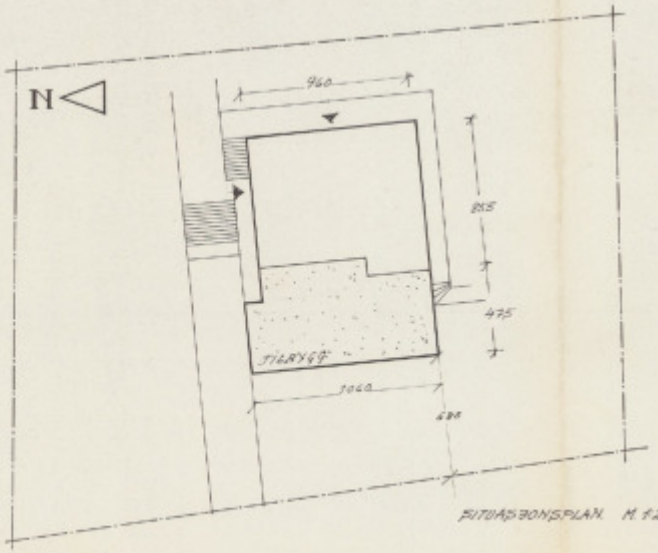


FASADE SØR

Arkiv nr. 5031
BERGEN KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
AVD. LAKSEVÅG
1/4-73



FASADE ØST.

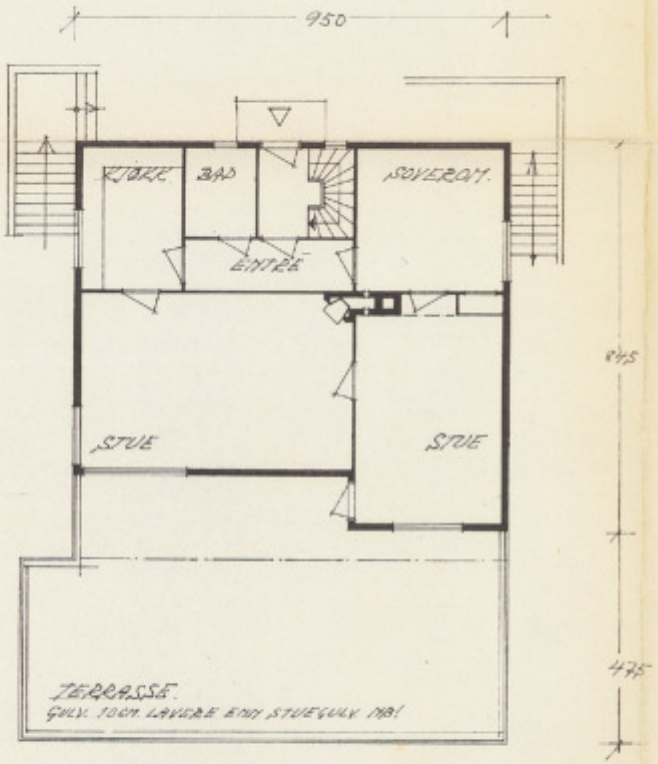


PLASSERINGSPLAN. M 1:200

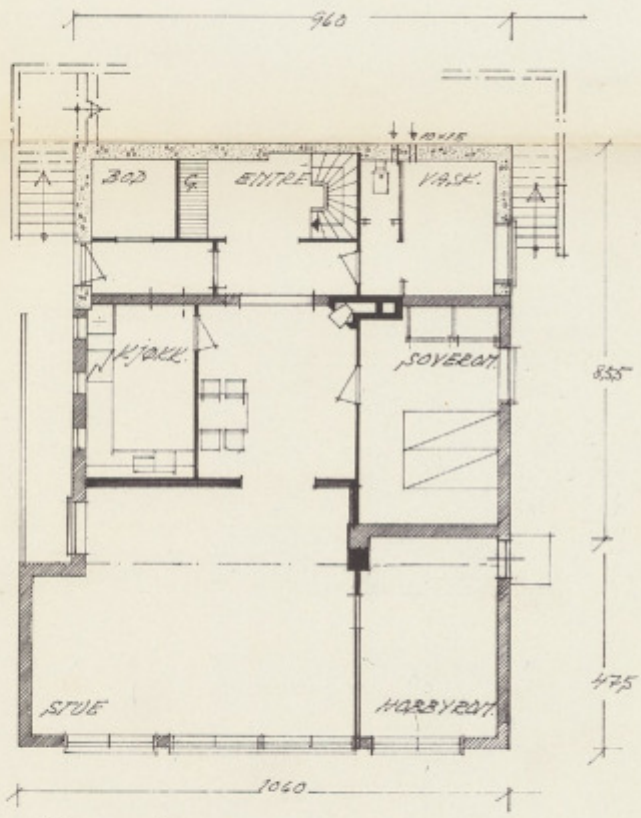
Godkjent.
Arendalsvedt
3/11.73

	HYGÅRASLIEN NR. 10. HERR. SVEIN NIKKELSEN.		GL. NR. 2.
	SITUASJONSPLAN. FASADER. FORANDR.		Jnr. 441 A/I.
M: 1:200 1:100	DATO: 7/9-73	REV.	Blomsø Tobiassen ARKITEKTFIRMA A/L

Arkiv nr. 5031
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. LAKSEVÅG 11/4-73



PLAN 1. ETASJE.

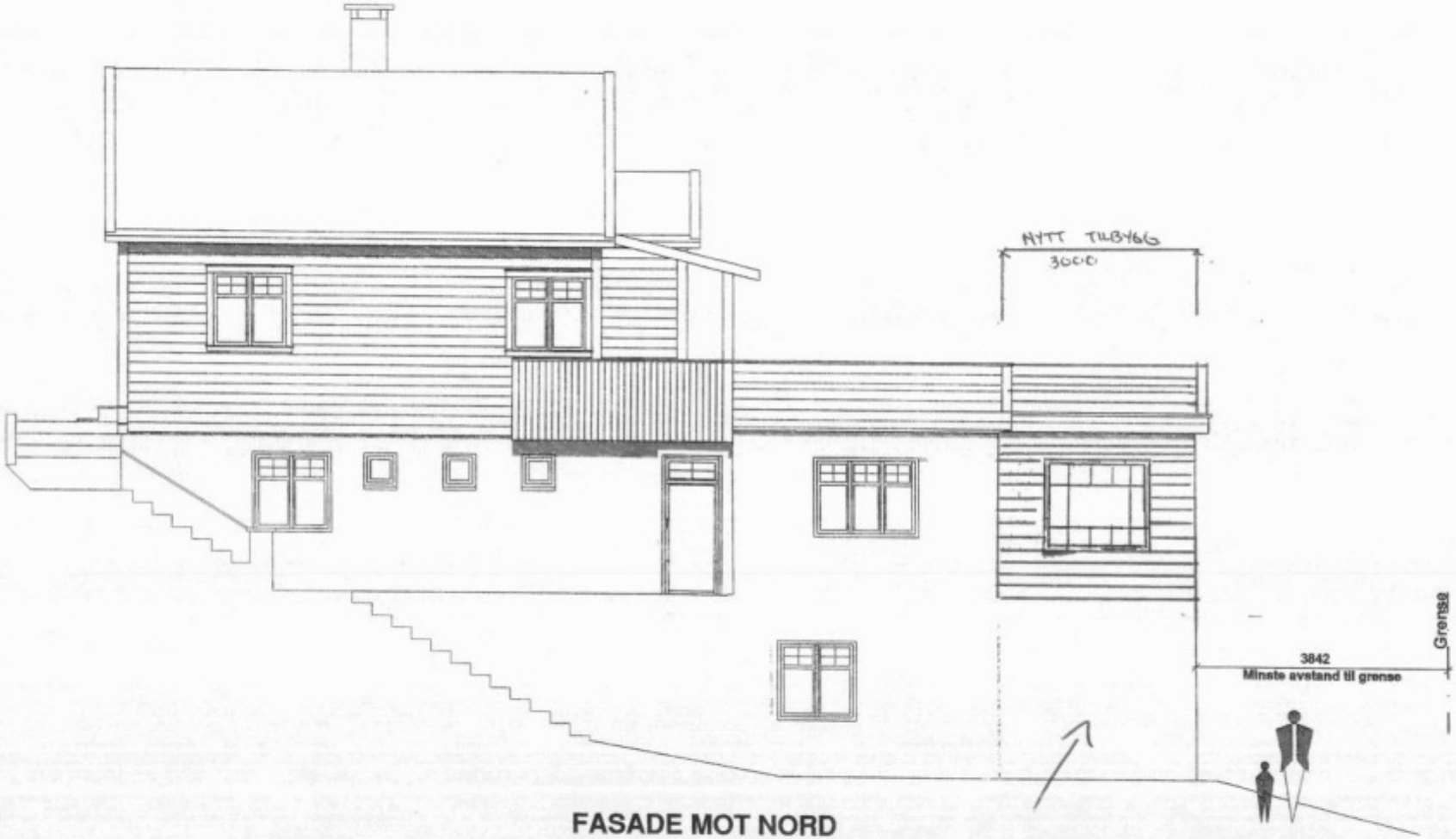


PLAN KJELLERETG.

Godkjent.
3/10-73
Arne Tandstad
leder

NYGÅRDSLIEN NR. 10. HERR. SVEIN NIKKELSEN.			BL. NR.: 1.
FORANDRINGSARBEIDER. PLANER.			JNR. 441 A/I.
M.: 1:100	DATO: 7/9-73	REV:	Sonja Ormestad ARKITEKT M.N.A.L.

Planlagt



FASADE MOT NORD

Eksisterende grunnmur/fasade består av 25 cm isoblokk, som er satt opp på støpt plate.

REV.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN

Nygårdslien 10

G.nr.: 149 B.nr.366.

Runar Halvorsen	Tiltakshaver Kokstadgrenda 6 5257 KOKSTAD.	Mob. 452 38 682
www.tegneservice.no	Lundheugveien 29 5221 Nesttun.	Telefon 997 40 380 Telefax 55 13 12 21

TEGNINGENS ART

Fasade mot nord.
Fremtidig.

MÅL	DATO	TEGN	KONTR	DATABK	TEGNINGSNR	REV

Planlagt



FASADE MOT VEST

REV.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN

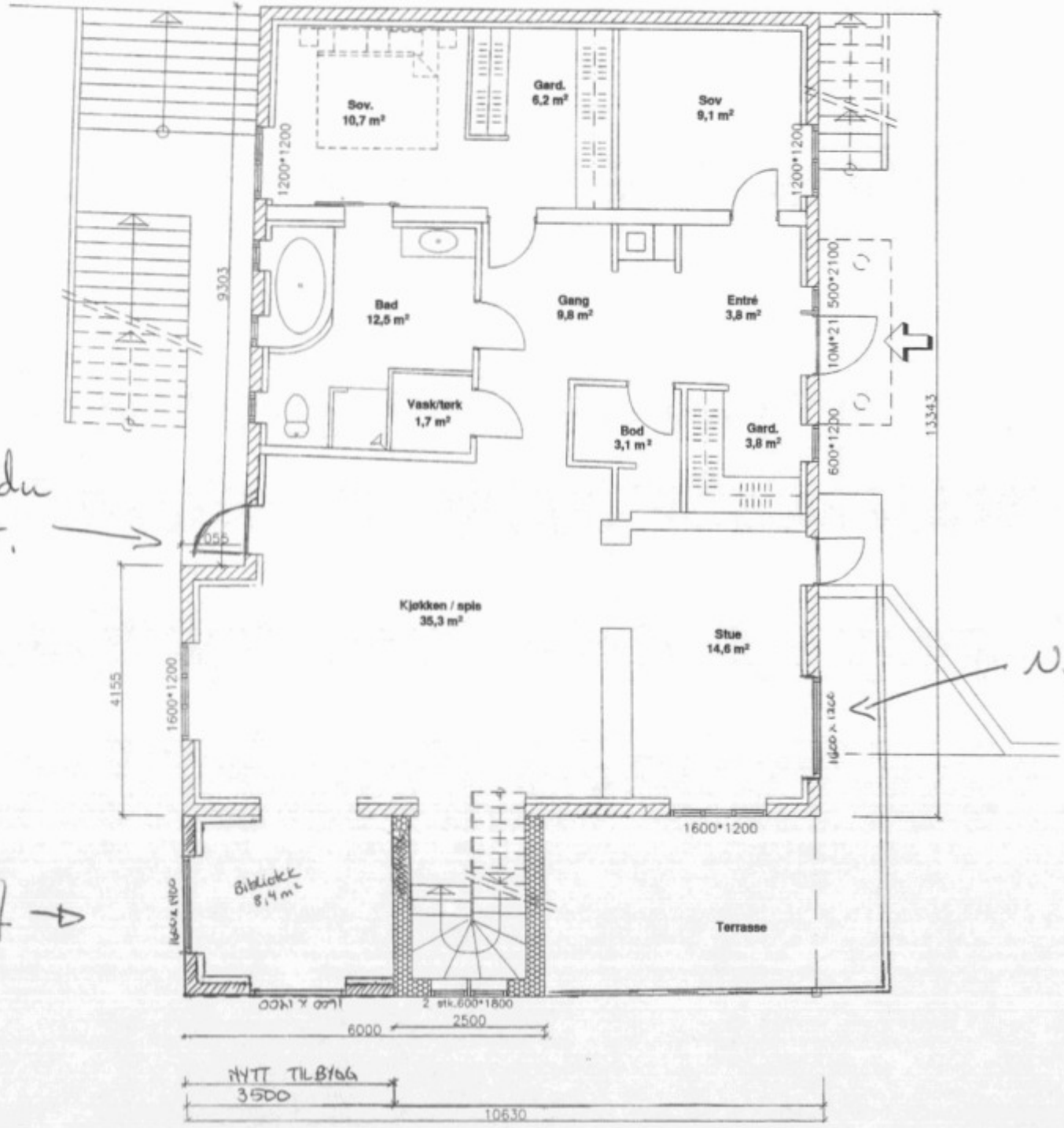
Nygårdslien 10

G.nr.: 149 B.nr.366.

Runar Halvorsen
Tilfakshaver
Kirkebygrenden 6
6257 KOKSTAD
Mob. 482 39 662

www.tegneservice.no
Lundheugvegen 29
6221 Ikastbrn.
Telefon: 997 40 980
Telefax: 85 13 12 21

Fasade mot vest.
Fremtidig.



REV.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN

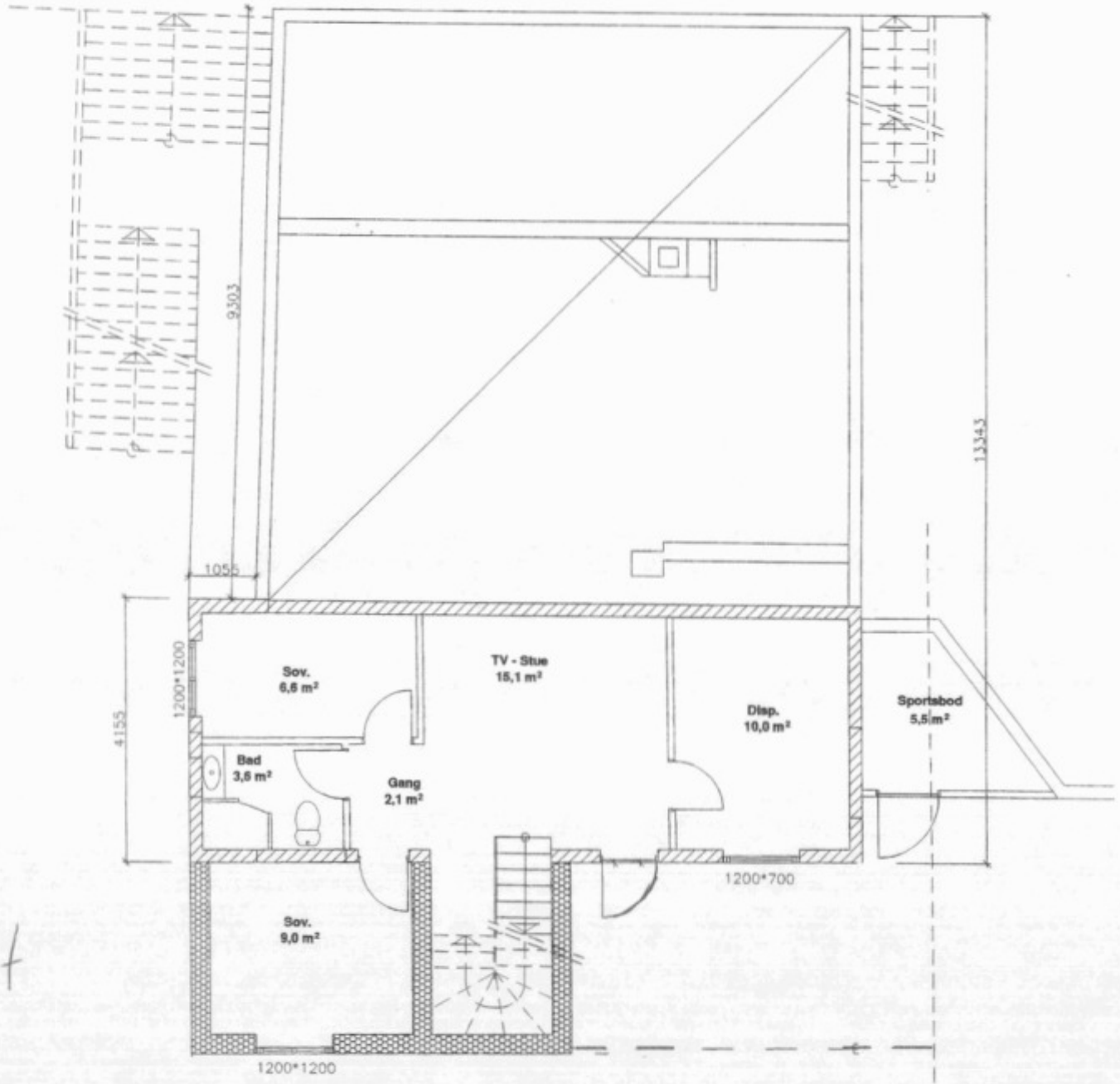
Nygårdslien 10

G.nr.: 149 B.nr.366.

Runar Halvorsen	Tilbakeleie: Kolsetegranveien 6 5257 KOKSTAD	Mob. 452 39 662
www.tegneservice.no	Lundhaugveien 20 5221 Nesttun	Telefon 907 45 580 Telefax 55 10 12 21

Plan 1.-etg.
Fremtidig.

ark.	DATO	TEGN.	KONTR.	GODKJ.	TEGNINGSNR.	REV.



Planlagt

REV.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN

Nygårdslien 10

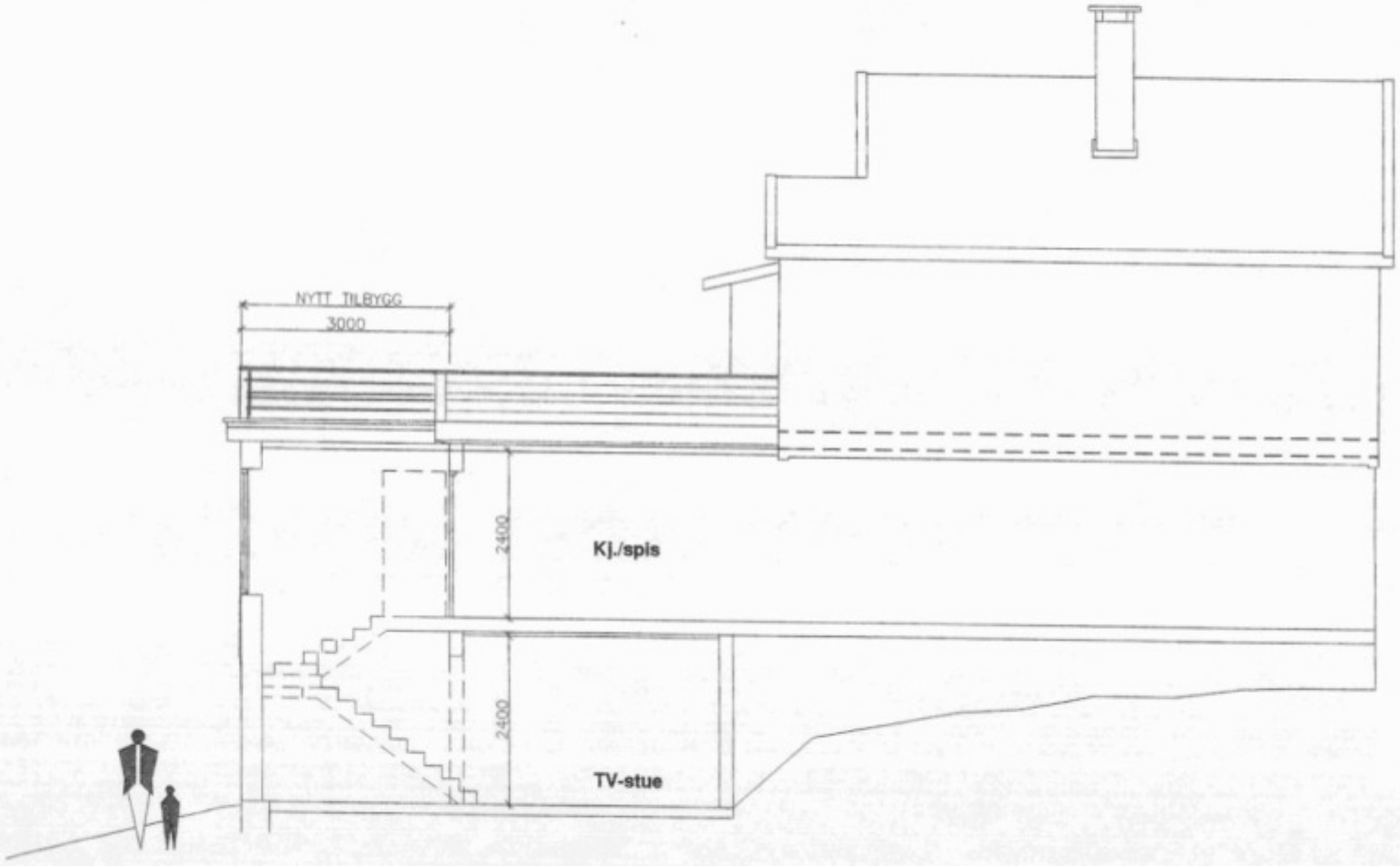
G.nr.: 149 B.nr.366.

Runar Halvorsen	Tiltakshaver Kvikkleirprenderen 6 6267 KOMSTAD	Mob: 452 39 862
www.tegneservice.no	Landhaugveien 29 5221 Nesttun	Telefon: 987 45 390 Telefax: 55 12 12 21

Plan under- etg.
Fremtidig.

ANT.	DATO	TEGN.	KONTR.	DATUM	FERDIGMELD	REV.

6



SNITT

Planlagt.

REV.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN

Nygårdslien 10

G.nr.: 149 B.nr.366.

Runar Halvorsen
Tegneingeniør
Kvikstadgrenveien 6
5267 KOKSTAD
Mob: 452 39 662

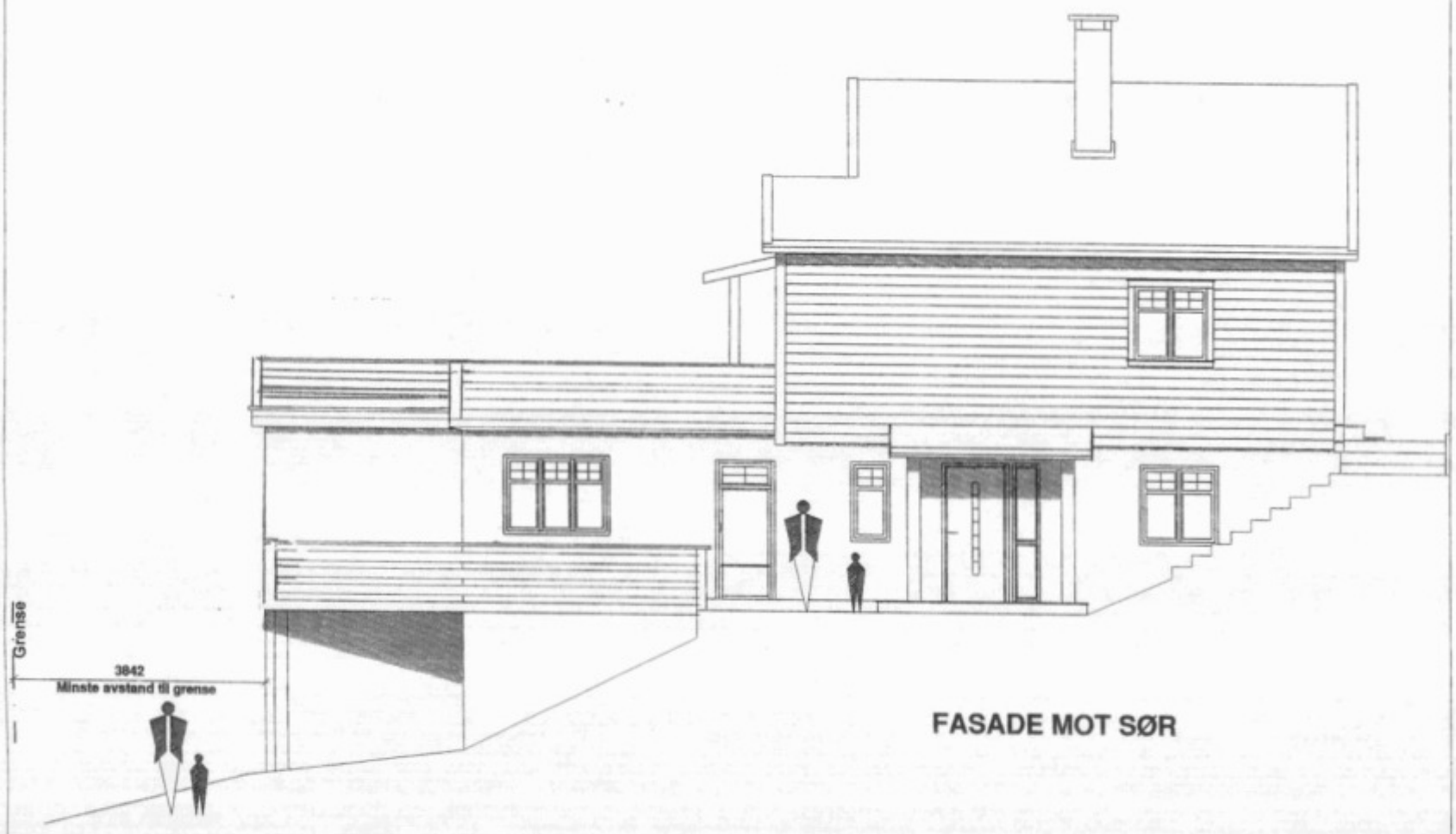
www.tegneservice.no
Lovtrauposen 29
5221 Nesttun
Telefax: 667 43 960
Telefax: 55 13 12 21

TEGNINGSLISTE

Snitt A - A.
Fremtidig.

NO.	DATO	TEGN	SJEKK	ENDRE	TEGNINGSNR.	ANT

Planlagt



FASADE MOT SØR

REV.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN

Nygårdslien 10

G.nr.: 149 B.nr.366.

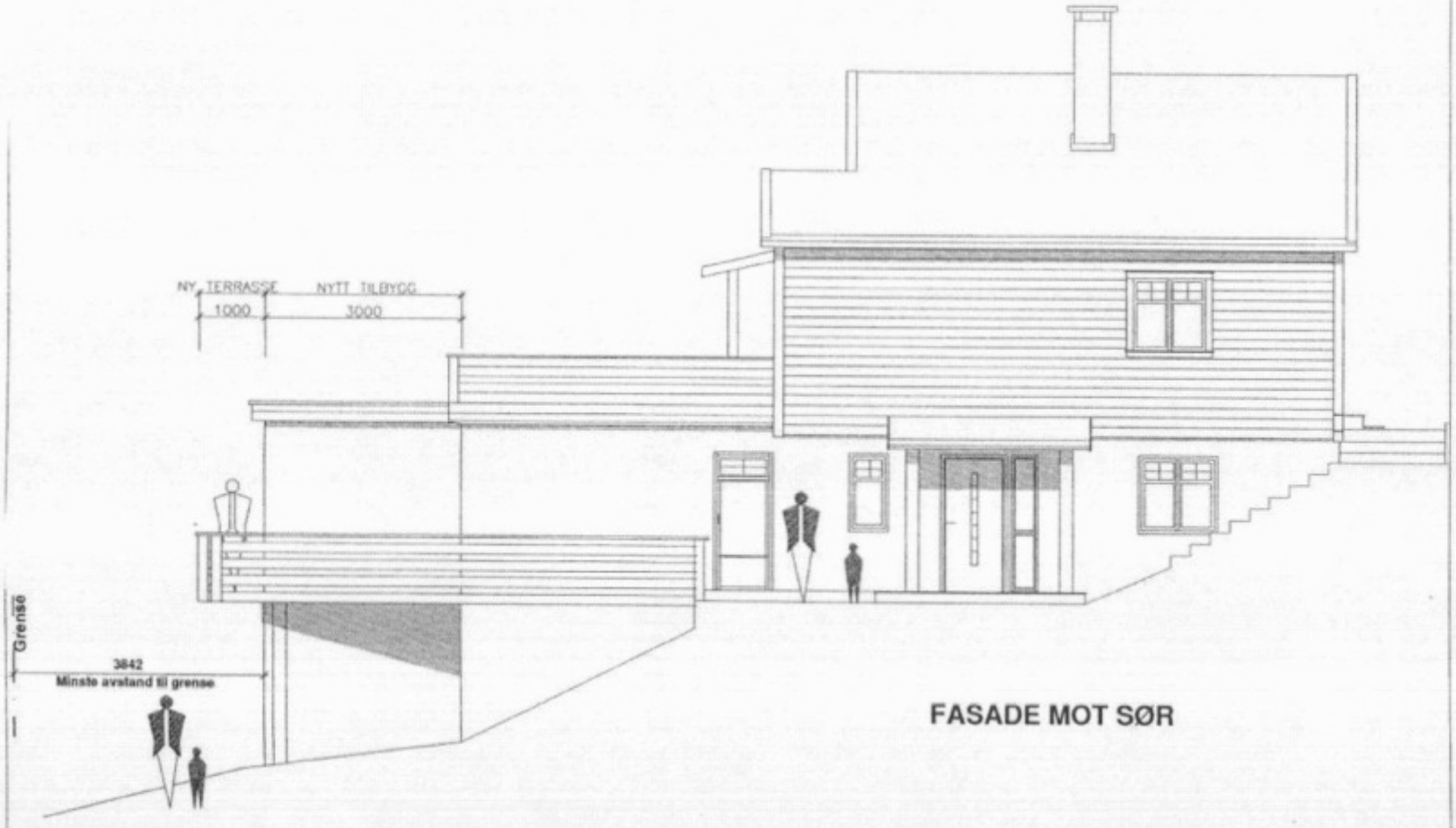
Runar Halvorsen — Telefon: 95 91 65 05

www.tegneservice.no — Telefon: 957 40 366

Fasade mot sør.
Fremtidig.

44

NÅ



FASADE MOT SØR

REV	BEMERKNING	DATO	SIGN

Nygårdslien 10

G.nr.: 149 B.nr.366.

Runar Halvorsen — Telefon: 55 91 66 66

www.tegneservice.no — Telefon: 997 43 360, Telefax: 55 13 12 21

Fasade mot sør.

M.	TEGN	KONTR	ENHET	TEGNINGSNR.	REV
1:100	24.01.07			11	

9
NÅ



FASADE MOT VEST

REV	REVISJON/ENDRING	DATO	SIGN

Nygårdslien 10

G.nr.: 149 B.nr.366.

Runar Halvorsen

www.tegneservice.no

Fasade mot vest.

M: 1:100	24.01.07	TEGN	KONTR	GODKJ	TEGNINGSNR: 10	REV

NÅ



FASADE MOT NORD

REV.			DATO	SIGN.

Nygårdslien 10

G.nr.: 149 B.nr.366.

Runar Halvorsen	Tiltakshaver/ Kvesarsgrenden 6 5257 KVASSTAD	Mob. 402 39 882
www.tegneservice.no	Lundheimsveien 39 5221 Nesttun	Telefon: 947 45 060 Telefax: 55 12 12 21

Tegningsinnhold

Fasade mot nord.

M.	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.	Tegningsnr.	Rev.
1:100	24.01.07				12	

TINGLYSTE ERKLÆRINGER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VIKEBØ & JØRGENSEN AS
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 74-25-0325 (Eirik Runningen)
Vår referanse: 3760764/26478887
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 130

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
403803	106	26.11.1958	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	149	366	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/403803/106
Uthentet 2025-05-22 11:58

Dagbokm. 3803/58.

LAKSEVÅG OPPMÅLINGSVESEN

Kartf.nr. 2174.

MÅLEBREV.

År 1958, den 18. oktober ble i medhold av § 57 i „Lov om Bygningsvesenet av 22. februar 1924" med senere endringer holdt lovlig oppmålings- og skylddelingsforretning over en parsell av gr.nr. 49 , br.nr. 366 i Laksevåg.

Forretningen er forlangt av Alfred Davidsen som har grunnbok-hjemmel til hovedbruket.

og administrertes for oppmålingssjefen av avd.ing.Kj.Ellingsen. Kartvitner var M.Tvedt og G.Gjerlöw.

Naboene var varslet ved særskilt kartstevning.

Ved forretningen møtte:

Eier Alfred Davidsen og kjöper Alf Davidsen. Dessuten mötte av naboer: Toralf Bjerregård (grnr. 49, brnr. 109), Harald Johannessen (grnr.49,brnr.182) og Arne Næss p.v.a. Rasmus Emil Næss (grnr.49,brnr. 108), samt administrator med de to kartvitner.

Tomtens grenser og størrelse framgår av etterstående beskrivelse og kart. Arealet utgjør 461.1 m² som fraskilles grnr. 49, brnr. 366 av skyldmark o.ol. Skylden for den fraskilte del ble bestemt til o.ol. Hovedbrukets gjenværende del utgjör o.ol. Den fraskilte del er gitt bruksnavn: "Alferheim".

Grensebeskrivelse:

Der ble ved forretningen fremlagt utsnitt av regulerings- og bebyggelsesplan over området i mål 1:1000 med parsellens grenser inntegnet med grönn farge. Grensene mot de tilstötende naboeiendommer er fastlagt ved tidligere holdt kart- og oppmålingsforretning over hovedbruket og grensen mot den gjenværende del av hovedbruket ble fastlagt i samsvar med den fremlagte plan.

Grensene måler:

Mot hovedbrukets gjenværende del: 33.64 m fra A til B, mot grnr. 49, brnr. 182: 15.90 m fra B til C, mot grnr.49,brnr.109: 14.54 m fra C til D, mot grnr. 49, brnr. 108: 19.99 m fra D til E og mot grnr. 49, brnr. 420: 7.75 m fra E til utgangspunktet A.

Arealet utgjør 461.1 m² - firehundreogsekstien 1/10 m².

Parsellen skal overdras Alf Davidsen.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn for så vidt angår skyldansettelsen og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til avgitt forsikring.

Forretningen sluttet.

M.Tvedt.
Kartvitne.

Kj.Ellingsen.
for Oppmålingssjef.en.

G.Gjerlöw.
Kartvitne.

Til kommunekassen betales:

For oppmåling.....	kr.	40.-
Kartvitner	„	15.-
Tinglysing	„	5.-
Porto	„	1.-
	kr.	61.-

At foranstående er i samsvar med den underskrevne protokoll bevitnes.

H. Solum

Delingen godkjent av bygningsrådet den 3.6.1958.

Antatt til tinglysing 26 NOV. 1958

Parsellen har fått bnr. 562.

K/

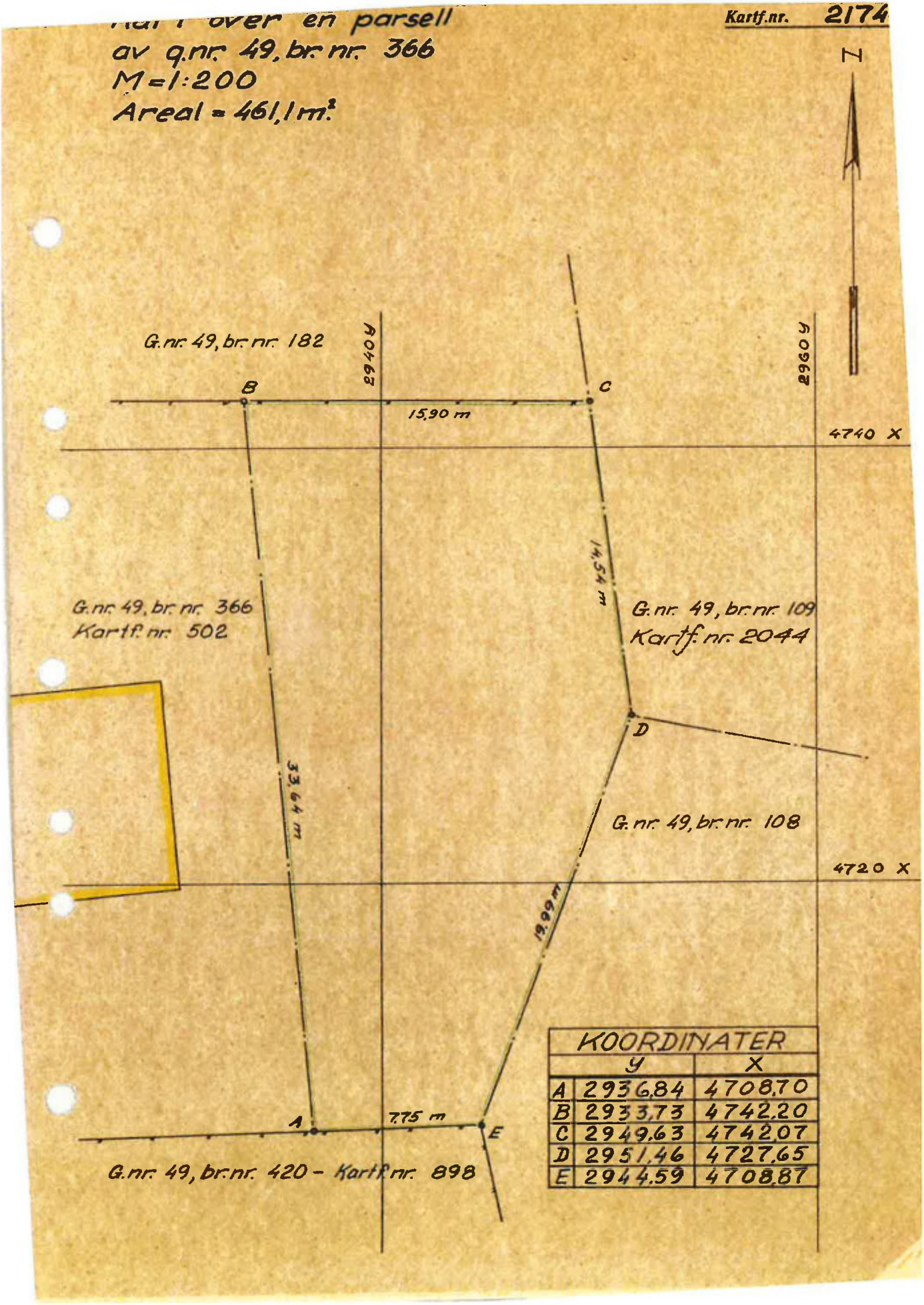
BOKTRYKKER MELVÆR

Kartf.nr. 2174

Kart over en parsell av g.nr. 49, br.nr. 366

M = 1:200

Areal = 461,1 m²



KOORDINATER	y	x
A	2936,84	4708,70
B	2933,73	4742,20
C	2949,63	4742,07
D	2951,46	4727,65
E	2944,59	4708,87

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VIKEBØ & JØRGENSEN AS
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 74-25-0325 (Eirik Runningen)
Vår referanse: 3760762/26478877
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 128

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
400654	106	23.2.1962	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	149	366	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/400654/106
Uthentet 2025-05-22 11:56

41

Dagbokn. 654/62.

Stempelmerker kr. 440,-.

S K J Ø T E .

Undertegnede Alfred Davidsen selger, skjøter og overdrar herved til min datter Gerd Berentsen (født 12/4.1932) og hennes mann Egil Berentsen (født 13/9.1930) den meg tilhørende eiendom bnr.366 "Algerheim" av gnr.49 Nygård av skyld 1 øre i Laksevåg. Eiendommen overdrages med påstående hus og forøvrig med de samme rettigheter og forpliktelser, hvormed den har tilhørt meg.

Eiendommen overdrages for den påhvilende pantegjeld, f.t. tilsammen kr.42.774,- ,som nå overtas av kjøperne. Eiendommens ligningstakst utgjør kr.36.000,-.

Selgeren og hustru Astrid Davidsen forbeholder seg for sin levetid rett til å høste frukt- og bærtrærne i hagen. Den årlige verdi av denne rettighet settes til kr.40,- førti kr.

Laksevåg den 12/2 februar 1962.

Alfred Davidsen.

Vedtas av meg som selgerens hustru,

Astrid Davidsen

Vedtas av oss som kjøpere.

Gerd Berentsen. Egil Berentsen.

Vi bekrefter herved at dette skjøte er underskrevet av selgeren og hustru i vårt nærvær og at de begge er over 21 år. Likeså at skjøtet er underskrevet av kjøperne i vårt nærvær.

Fru Solveig Berentsen H. Egil Berentsen.

4

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VIKEBØ & JØRGENSEN AS
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 74-25-0325 (Eirik Runningen)
Vår referanse: 3760763/26478882
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 132

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
26709	106	12.8.2005	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	149	366	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
1 AUG 2005
Dagbok 26709
BERGEN TINGLYSINGSLETTE

Undertegnede, Stian Mikkelsen gir Gnr. 149 bnr. 562 rett til parkering for en bil på Gnr. 149 bnr. 366 mot vedlikehold av plass.

Laksevåg, 3. august 2005

Stian Mikkelsen

Doknr: 26709 Tinglyst: 12.08.2005 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VIKEBØ & JØRGENSEN AS
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 74-25-0325 (Eirik Runningen)
Vår referanse: 3760760/26478867
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 136

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
402246	106	17.6.1960	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	149	366	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/402246/106
Uthentet 2025-05-22 12:01

Dagboknr. 2246/60.

Erklæring Stempelmerke kr. 15,-.

Undertegnede - eier av gnr 49 bnr 366 - gir herved tillatelse til eieren av gnr 49 - bnr 562 får tillatelse til å ha vei rett over min Eiendom Algerheim i Nordre del av min Eiendom. Verdien av veien utgjør kr 1200

Denne erklæring blir å tinglyse

Tolvsrød - den 17/6-1960

Alfred L. Davidsen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VIKEBØ & JØRGENSEN AS
OLAV KYRRES GATE 22
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 74-25-0325 (Eirik Runningen)
Vår referanse: 3760759/26478862
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 133

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
401262	106	4.4.1960	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	149	366	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/401262/106
Uthentet 2025-05-22 11:59

Dagbokfnr. 1162/60.

4

Erklæring.

Stempelmerke kr. 5,-

Undertegnede eier av grnr. 49 brnr. 562 gir herved tillatelse til at eieren av grnr. 49 brnr. 562 får tilkoble min private vann og kloakkledning på betingelse av at han deltar i utgiftene med vedlikehold av den felles vann og kloakkledning fram til de offentlige ledninger.

Verdien av rettighetene er kr. 50.-

Denne erklæring tinglyses.

Laksevåg den 28 mars 1960.

Eier av grnr. 49 brnr. 366 Alfred Davidsen ~~sign.~~

Eier av grnr. 49 brnr. 562 Alf Davidsen ~~sign.~~

s/t

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Nygårdslien 10
Gnr. 149 Bnr. 366 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0325

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Eirik Runningen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 90 63 72 70

E-post: eirik.runningen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater