PRIVATMEGLEREN
SYD

KROHNEGÅRDEN 37 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Krohnegården 37 B, 5146 FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 25, bnr. 409

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11280-2009 **Eiendomsverdi ref nr:** IN2339

Autorisert foretak: Byggmester Skare AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Skare

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Byggmester Skare AS

Byggmester Skare AS, etablert i 2010, tilbyr taksering innen bolig, landbruk og næring.

Tilstandsrapport:
Beskriver bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand, og er den mest brukte rapporten ved boligsalg.

Verditakst:
Fokuserer på å fastsette markedsverdien, med enkel beskrivelse av bolig, standard, tomt og beliggenhet.

Næringseiendom:
Taksering følger i økende grad internasjonale standarder, utført av takstingeniører med tilleggutdanning og spesialisert kompetanse.

Landbrukstakst:
Verdisetting av gårdens bestanddeler, inkludert dyrket mark, skog, bygninger og bostedsverdi.

Rapportansvarlig

Raymond Skare
Uavhengig Takstingeniør
raymond@byggmesterskare.no
976 71 158

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1997 og holder gjennomgående normal standard ut fra byggeår, med flere oppgraderte overflater og enkelte moderniseringer. Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men flere bygningsdeler har nådd en alder hvor vedlikehold og utskifting må påregnes.

Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon m/tekking:
Det er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Loftet er innredet som oppvarmet loftsrom.
Taket har betongtakstein med undertakstekking av takpapp.

Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.

Det er montert snøfangere på taket.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade:
Utvendig veggkonstruksjon er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduer og dører:
Det er takvinduer med 2-lags glass.
Utvendig er det trevinduer med 2-lags glass.
Det er 2 fabrikkmalte hovedytterdører og 2 malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Terrasse/Altan/Balkong:
Terrasse utenfor stue i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Tettgulv løst med beslag mellom bjelker. Areal er målt til 17 m².
Det er terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer) og platting på terreng som ligger inntil boligen. Areal målt til 25 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er parkett og flis.
Veggene har panelplater og malte plater. Himlingen har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca 2 m

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Innvendig malt svingtrapp av furu. Gelender, håndlister på vegg og rekkverk.

Det er formpressede innerdører og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loftsetasje › Bad
Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Overflater på badet er:
Gulvet har belegg.
Vegger har baderomsplater.
Tak/himling har panel.

Utstyrt med:
-Toalett
-opplegg til vaskemaskin/ dusj
-Servant
-Speilskap
-mekanisk avtrekk.
- plastsluk

Det er ikke foretatt hulltaking i våtrommet. Fuktmåling er utført fra knevegger bak toalettet, da konstruksjonen var tilgjengelig for måling uten inngrep. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måletidspunktet.

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater:
Bad med fliser på gulv og vegger. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Utstyrt med:
- toalett
- servant i baderomsmøbler
- overskap med speil og overlys
- dusjkabinett i hjørne. Ny innredning i 2023, toalett fra 2026. Dusjkabinett fra 2016.

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra tilstøtende rom (stue) mot dusjsonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller utslag på fuktmåleren ved måletidspunktet.

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater:
Bad med fliser på gulv og vegger. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Utstyrt med:
- toalett
- servant i baderomsmøbler
- overskap med speil og overlys
- dusjkabinett i hjørne.
- opplegg til vaskemaskin.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue mot dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1.Etasje › Kjøkken

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med grå slette fronter, laminert benkeplate. Integrert utstyr: oppvaskmaskin, ellers løse hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp.

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate
Integrert utstyr: platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Det er glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Ventilasjon:
Det er balansert ventilasjon i deler av boligen. Naturlig avtrekk i alle rom gjennom veggventiler eller vindusventiler.

VVS-installasjoner:
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank av eldre dato.
Boligen har utvendig vannkran.

Elektrisk anlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 1997. Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Rømningsvei:
Det er ikke tilfredsstillende rømning fra soverommene i loftsetasjen.

Internett:
Boligen har fiberbredbånd.

Varme:
Fast brensel og elektrisk oppvarming.

Pipe/Ildsted:
Elementpipe med toppavdekning, beslag over tak. Innvendig pusset og malt. Vedovn montert i stue.

Annet:
Det er installert El-billader.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten har byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling og drenerende masser. Utført fra 1997.

Grunnmuren er av betong og bygningen er fundamentert på støpt plate.

Forstøtningsmurene er utført i betongstein.

Tomten er opparbeidet og ligger i skrånende terreng.

Tomteforhold har utvendige vann- og avløpsledninger med private stikkledninger til offentlig vann- og avløpsnett. Avløpsledningene er av PVC plastrør fra 1997, og vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 1997.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

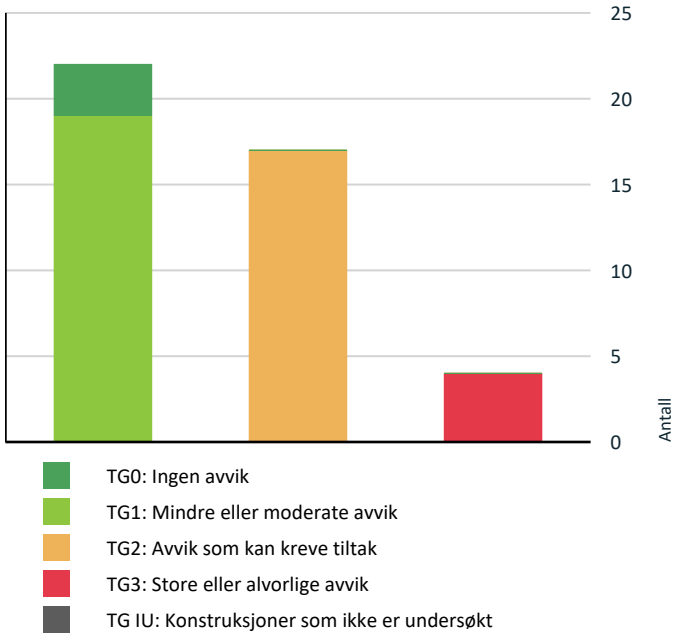
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod og vaskerom i underetasjen er innredet og tatt i bruk som stue/kjøkken til hybelen. Bruksendringen er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringen er omsøkt eller godkjent.

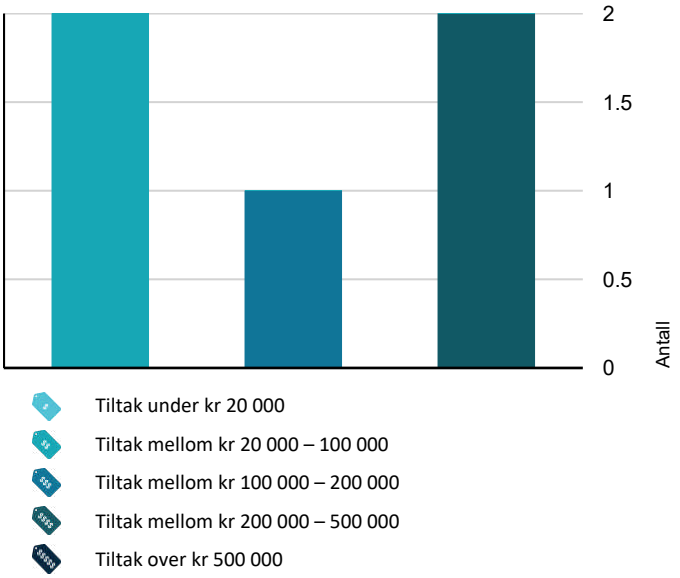
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - kobber	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder eldre dato	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygningen er ikke dokumentert utført med radonsperre. Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende rømningsmulighet fra soverommene i loftsetasjen. Takvinduene er plassert for høyt til å kunne benyttes som rømningsvei, og gavlvinduene har for små lysåpninger til å oppfylle dagens krav til rømningsvindu.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Det må påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger både utvendig og innvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har betongtakstein med undertakstekking av takpapp.

Taket (konstruksjon, tekking og skorstein) er kun vurdert gjennom visuell observasjon fra bakkenivå samt droneinspeksjon over den aktuelle boligen/ seksjonen. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å gå ut på taket eller utføre nærmere undersøkelser fra stige. Denne begrensede besiktigelsen innebærer at skjulte skader eller forhold som først avdekkes ved fysisk tilkomst ikke kan utelukkes. Det anbefales at taket undersøkes nærmere av fagperson under sikre arbeidsforhold dersom en ønsker en mer detaljert vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert flere knekte takstein ved droneinspeksjon. Takflaten har en del mose, som kan skjule skader og redusere vannavrenningen. Taktekkingen er fra byggeåret (1997), og det vanntette sjiktet har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Forholdene skyldes normal aldring og langvarig eksponering for vær og klima. Mosevekst oppstår som følge av fuktige forhold og begrenset uttørking av takflaten.

Konsekvens:
Knekte takstein kan medføre vanninntrenging til undertaket. Mose kan holde på fukt og bidra til økt belastning på taktekkingen. Som følge av alderen har det vanntette sjiktet økt risiko for redusert tetthet, noe som øker sannsynligheten for lekkasjer og følgeskader.

Tiltak:
Knekte takstein bør skiftes ut, og mose bør fjernes fra takflaten. Etter rengjøring bør taket kontrolleres for eventuelle skader som tidligere har vært skjult. På grunn av taktekkingens alder anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, og det bør påregnes utskifting av taktekkingen når den når slutten av forventet levetid.

Eier opplyser å ha skiftet ut registrerte knekte takstein og fjernet størstedelen av mosen på takflaten etter befaringen. Arbeidet er ikke kontrollert eller nærmere vurdert av takstingeniøren. Opplysningen er derfor kun videreformidlet på bakgrunn av eiers informasjon og fremlagt billeddokumentasjon, uten at takstingeniøren tar stilling til utførelsens kvalitet, omfang eller eventuelle restmangler.

Tilstandsrapport



Tekkingen har mosevekst og slitasje



Eier har fjerne en del av mose, etter befaring. Bilde er tatt av eier.



Fremlagt foto dokumenterer at knekte takstein er erstattet med ny takstein. Utbedringsarbeidet er utført av eier, men er ikke kontrollert eller kvalitetsvurdert av takstingeniøren.



Fremlagt foto dokumenterer at knekte takstein er erstattet med ny takstein. Utbedringsarbeidet er utført av eier, men er ikke kontrollert eller kvalitetsvurdert av takstingeniøren.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

• Takrenner og nedløp er fra byggeåret (1997) og har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Forholdet skyldes normal elde og langvarig eksponering for vær og klimabelastninger.

Konsekvens:
Med økende alder øker risikoen for slitasje, korrosjon, utettheter og redusert funksjon. Svikt i takvannssystemet kan medføre at vann ikke ledes tilfredsstillende bort fra bygningen, med økt fare for fuktbelastning på fasader, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Takrenner og nedløp bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Eventuelle skader eller tegn til svikt bør utbedres ved behov. Det må påregnes utskifting når komponentene nærmer seg slutten av forventet levetid.

TG 1 Snøfanger

Beskrivelse

Det er montert snøfangere på taket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Loftet er innredet som oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at isolasjonen i utbygget kjøkken ikke ligger korrekt på plass i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert at isolasjonen i utbygget kjøkken ikke ligger korrekt på plass i konstruksjonen.

Årsak:
Isolasjonen er forskjøvet eller mangelfullt montert.

Konsekvens:
Feil plassering av isolasjonen kan gi kuldebroer, redusert isolasjonsevne og økt risiko for kondens og fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak:
Konstruksjonen bør åpnes slik at isolasjonen kan legges korrekt på plass. Samtidig bør det kontrolleres at konstruksjonen er tørr og uten tegn til fuktskader.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig veggkonstruksjon er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) i konstruksjonen. Det er også registrert flassende maling på kledningen ved inngangspartiet, noe som kan indikere mangelfull lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) i konstruksjonen. Det er også registrert flassende maling på kledningen ved inngangspartiet, noe som kan indikere mangelfull lufting bak kledningen.

Årsak:
Manglende gnagesikring gir åpninger hvor skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen. Flassende maling kan skyldes økt fuktbelastning som følge av utilstrekkelig lufting eller naturlig værpåvirkning.

Konsekvens:
Manglende gnagesikring øker risikoen for at skadedyr kommer inn i konstruksjonen og forårsaker skader og hygieniske problemer. Dersom luftingen bak kledningen er utilstrekkelig, kan dette føre til forhøyet fuktbelastning og økt risiko for råteskader og redusert levetid på trekledningen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr. Kledningen ved inngangspartiet bør undersøkes nærmere for å avklare om luftingen er tilfredsstillende. Eventuelle mangler bør utbedres, og skadede overflater bør behandles etter at årsaken er avklart.

Tilstandsrapport





Det er ikke montert musebånd

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er takvinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert råteskader i takvinduene på loftet.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert råteskader i takvinduene på loftet.

Årsak:
Råteskadene skyldes langvarig fuktpåvirkning som følge av alder, værbelastning eller utettheter.

Konsekvens:
Råteskader svekker trevirkets bæreevne og kan føre til redusert tetthet, vanninntrenging og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:
Takvinduene anbefales skiftet ut. Ved utskifting bør tilstøtende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle fukt- og råteskader, og nødvendige utbedringer utføres for å sikre en varig og tett løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Takvinduene har råteskader

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Utvendig er det trevinduer med 2-lags glass.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er 2 fabrikkmalte hovedytterdører og 2 malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er installert katteluke i balkongdøren. Døren har også normal alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Årsak:
Katteluken er montert i dørbladet, og slitasjen skyldes naturlig aldring og normal bruk over tid.

Konsekvens:
Montering av katteluke kan redusere dørens isolasjonsevne og lufttetthet, noe som kan medføre økt varmetap og trekk. Sammen med den registrerte slitasjen har døren redusert funksjon og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere at katteluken er tett og korrekt montert. På grunn av dørens alder, slitasje og den utførte modifikasjonen bør det påregnes utskifting av balkongdøren på sikt.



Inngangsdør



Inngangsdør



Terrassedør



Terrassedør

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse utenfor stue i impregnert treverk. Rekkverk i tre og gulvbord i tre. Tettgulv løst med beslag mellom bjelker. Areal er målt til 17 m².

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på terrassen er lavere enn dagens forskriftskrav. Det vanntette sjiktet på terrassen er fra byggeåret (1997), har passert halvparten av forventet brukstid, og det er registrert skader i sjiktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Årsak:
Forholdene skyldes i hovedsak normal aldring, værpåvirkning og slitasje over tid. Lav rekkverkshøyde skyldes at terrassen er oppført etter tidligere krav eller byggeskikk.

Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens sikkerhetskrav. Skader i det vanntette sjiktet øker risikoen for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner, noe som over tid kan medføre råte-, fukt- og følgeskader.

Tiltak:
Rekkverket bør vurderes oppgradert for å oppnå bedre sikkerhet. Det vanntette sjiktet bør kontrolleres nærmere og registrerte skader utbedres. På grunn av alder og skader må det påregnes vedlikehold eller utskifting av sjiktet for å sikre fortsatt tilfredsstillende funksjon og tetthet.



Det er registrert skader i det vanntette sjiktet.



Det mangler beslag i overgangen mellom terrasse og yttervegg.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer) og platting på terreng som ligger inntil boligen. Areal målt til 25 m².

Vurdering av avvik:
• Det mangler beslag i overgangen mellom terrasseplatting og yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Forholdet skyldes manglende eller mangelfull detaljløsning ved utførelse av konstruksjonen.

Konsekvens:
Manglende beslag øker risikoen for at vann trenger inn bak kledningen eller inn i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre fuktskader, råteskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Tiltak:
Det anbefales å etablere egnet beslag i overgangen mellom terrasse og yttervegg for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og redusere risikoen for fuktinntrenging. Tilstanden bak kledningen bør vurderes dersom det er mistanke om eksisterende fuktskader.

Tilstandsrapport



Terrrasseplatting ved inngang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er parkett og flis.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på gulvoverflatene i alle etasjer. I enkelte rom er det registrert flere hakk og skader i parketten. I entré er det registrert bom i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

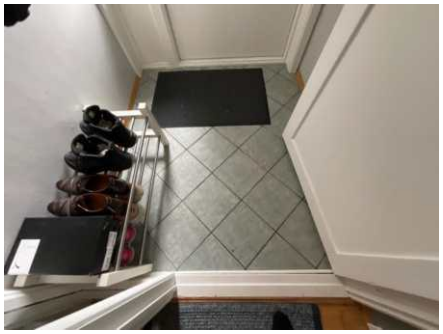
Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på gulvoverflatene i alle etasjer. I enkelte rom er det registrert flere hakk og skader i parketten. I entré er det registrert bom i enkelte gulvfliser.

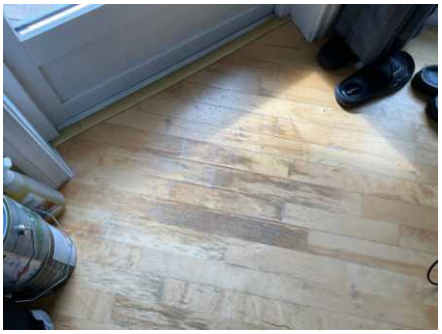
Årsak:
Slitasjen og skadene skyldes normal bruk over tid. Bom i flisene skyldes mangelfull heft mellom flis og underlag eller bevegelser i underliggende konstruksjon.

Konsekvens:
Slitte og skadde gulvoverflater påvirker i hovedsak det visuelle inntrykket, men hakk i parketten kan gjøre overflaten mer utsatt for videre slitasje og fuktpåvirkning. Bom i fliser kan utvikle seg til løse eller sprukne fliser ved videre belastning.

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold. Skadet parkett kan repareres eller skiftes ut ved behov. Fliser med bom bør følges opp, og løse eller skadde fliser bør festes eller skiftes ut dersom de løsner eller sprekker.

Tilstandsrapport





Bom i fliser i entré



Parketten er sltt

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har panelplater og malte plater. Himlingen har himlingsplater.



Overflater i loftsetasje



Overflater i stue

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca 2 m

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en del knirk i gulvet i stue, gang og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det er registrert knirk i gulvene i stue, gang og kjøkken.

Årsak:
Knirken skyldes bevegelser i gulvkonstruksjonen eller mellom gulvplater og bjelkelag. Dette kan oppstå som følge av normal uttørking, aldring eller mindre bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens:
Knirk påvirker i hovedsak brukskomforten og er normalt ikke et tegn på redusert bæreevne alene. Årsaken til knirken kan imidlertid ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke gulvkonstruksjonen nærmere dersom omfanget av knirken oppleves som sjenerende. Ved en fremtidig oppgradering av gulvene anbefales det å etterfeste sponplater eller gulvbord til bjelkelaget med skruer for å redusere bevegelsene og begrense knirk.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

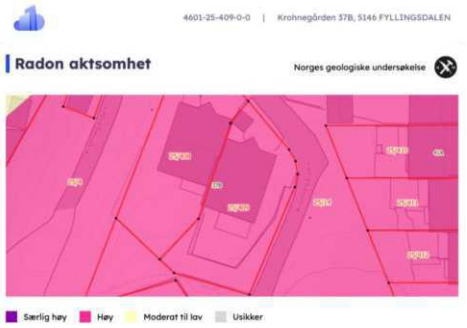
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygningen er ikke dokumentert utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Boligen er oppført før det ble krav om radonsperre i nybygg, og det foreligger ingen dokumentasjon på at det er gjennomført radonmåling. Ifølge aktsomhetskart fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) ligger eiendommen i et område med høy aktsomhet for radon.

Konsekvens:
Radonnivået i inneluften er ukjent. Dersom konsentrasjonen overstiger gjeldende tiltaksgrense, kan dette gi et dårligere innemiljø og økt helserisiko ved langvarig eksponering.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen for å kartlegge radonnivået. Dersom målingene viser verdier over gjeldende tiltaksgrense, bør det iverksettes radonreduserende tiltak.



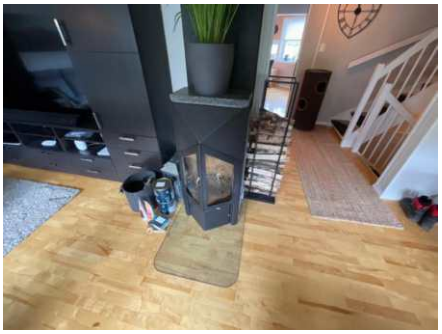
Radon: Skjermbilde fra propcloud.no

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med toppavdekning, beslag over tak. Innvendig pusset og malt. Vedovn montert i stue.

Tilstandsrapport



Vedovn i stue



Pipe

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt svingtrapp av furu. Gelender, håndlister på vegg og rekkverk.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører og profilerte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Overflater på badet er:
Gulvet har belegg.
Vegger har baderomsplater.
Tak/himling har panel.

Utstyrt med:
-Toalett
-opplegg til vaskemaskin/ dusj

Tilstandsrapport

-Servant
-Speilskap
-mekanisk avtrekk.
- plastsluk

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er oppgitt å være fra 1997. På bakgrunn av alder, registrerte forhold og forventet levetid på våtromskonstruksjoner vurderes våtrommet å ha behov for oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke registrert alvorlige feil eller tegn til pågående lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet er oppgitt å være fra 1997. På bakgrunn av alder, registrerte forhold og forventet levetid på våtromskonstruksjoner vurderes våtrommet å ha behov for oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke registrert alvorlige feil eller tegn til pågående lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Årsak:
Våtrommets konstruksjoner, overflater og tekniske løsninger er preget av alder og normal slitasje. Flere av de fuktutsatte bygningsdelene har nådd eller nærmer seg forventet levetid.

Konsekvens:
Selv om det ikke er registrert alvorlige feil, innebærer alderen en økt risiko for svikt i tettesjikt og andre fuktutsatte konstruksjoner. Dersom det oppstår lekkasjer eller vanninntrenging, kan dette føre til fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å planlegge en full rehabilitering av våtrommet. Ved oppgradering bør tettesjikt, sluk, rørgjennomføringer, fallforhold og øvrige konstruksjoner utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende byggtekniske krav og anerkjente faglige løsninger.

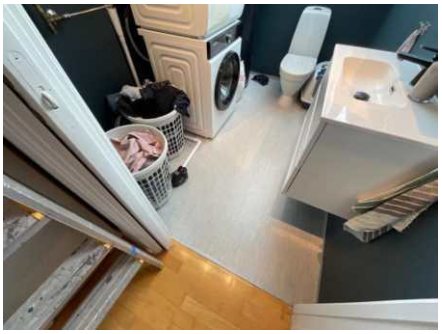
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad i loftsetasje



Sluk på bad i loftsetasje



Bad i loftsetasje

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i våtrommet. Fuktmåling er utført fra knevegger bak toalettet, da konstruksjonen var tilgjengelig for måling uten inngrep. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måletidspunktet.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.
Utstyrt med toalett, servant i baderomsmøbler, overskap med speil og overlys. Dusjkabinett i hjørne. Ny innredning i 2023, toalett fra 2026. Dusjkabinett fra 2016.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet er oppgitt å være fra 1997. På bakgrunn av alder, registrerte forhold og forventet levetid på våtromskonstruksjoner vurderes våtrommet å ha behov for oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke registrert alvorlige feil eller tegn til pågående lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet er oppgitt å være fra 1997. På bakgrunn av alder, registrerte forhold og forventet levetid på våtromskonstruksjoner vurderes våtrommet å ha behov for oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke registrert alvorlige feil eller tegn til pågående lekkasjer ved befaringstidspunktet.
Info:
- sluk er ikke sett grunnet dusjkabinett
- det er fugede hull i vegger etter gammel innredning
- lite fall mot sluk

Årsak:
Våtrommets konstruksjoner, overflater og tekniske løsninger er preget av alder og normal slitasje. Flere av de fuktutsatte bygningsdelene har nådd eller nærmer seg forventet levetid.

Konsekvens:
Selv om det ikke er registrert alvorlige feil, innebærer alderen en økt risiko for svikt i tettesjikt og andre fuktutsatte konstruksjoner. Dersom det oppstår lekkasjer eller vanninntrenging, kan dette føre til fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å planlegge en full rehabilitering av våtrommet. Ved oppgradering bør tettesjikt, sluk, rørgjennomføringer, fallforhold og øvrige konstruksjoner utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende byggtekniske krav og anerkjente faglige løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad i 1.etasje



Bad i 1.etasje

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra tilstøtende rom (stue) mot dusjsonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller utslag på fuktmåleren ved måletidspunktet.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.
Utstyrt med toalett, servant i baderomsmøbler, overskap med speil og overlys. Dusjkabinett i hjørne. Opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet er oppgitt å være fra 1997. På bakgrunn av alder, registrerte forhold og forventet levetid på våtromskonstruksjoner vurderes våtrommet å ha behov for oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke registrert alvorlige feil eller tegn til pågående lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet er oppgitt å være fra 1997. På bakgrunn av alder, registrerte forhold og forventet levetid på våtromskonstruksjoner vurderes våtrommet å ha behov for oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke registrert alvorlige feil eller tegn til pågående lekkasjer ved befaringstidspunktet.
Info:
- lite fall til sluk
- sluk er ikke sett grunnet dusjkabinett

Årsak:
Våtrommets konstruksjoner, overflater og tekniske løsninger er preget av alder og normal slitasje. Flere av de fuktutsatte bygningsdelene har nådd eller nærmer seg forventet levetid.

Konsekvens:
Selv om det ikke er registrert alvorlige feil, innebærer alderen en økt risiko for svikt i tettesjikt og andre fuktutsatte konstruksjoner. Dersom det oppstår lekkasjer eller vanninntrenging, kan dette føre til fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å planlegge en full rehabilitering av våtrommet. Ved oppgradering bør tettesjikt, sluk, rørgjennomføringer, fallforhold og øvrige konstruksjoner utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende byggtekniske krav og anerkjente faglige løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bad i underetasje



Bad i underetasje

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue mot dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med grå slette fronter, laminert benkeplate. Integrert utstyr: oppvaskmaskin, ellers løse hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp.



Kjøkken i 1.etasje



Skade på benkeplaten bak vasken.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



Test av kjøkkenventilator

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate. Integrert utstyr: platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktskader på benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert fuktskader på benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Årsak:
Skaden skyldes langvarig fuktpåvirkning i området ved oppvaskmaskinen.

Konsekvens:
Fuktskaden kan føre til oppsvelling og videre nedbrytning av benkeplaten, samt redusert levetid og et forringet visuelt uttrykk.

Tiltak:
Skadet benkeplate bør repareres eller skiftes ut ved behov for å hindre videre skadeutvikling.



Kjøkken i underetasjen



Fuktskade på innredningen ved oppvaskmaskinen

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Test av kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet ikke ledes til sluk, det er ikke installert automatisk lekkasjestopper, og vannrørene i fordelerskapet er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert at eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet ikke ledes til sluk, det er ikke installert automatisk lekkasjestopper, og vannrørene i fordelerskapet er ikke merket.

Årsak:
Fordelerskapet er ikke utført med løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og mangler automatisk lekkasjestopper. Vannrørene er heller ikke merket, noe som gjør identifisering av de enkelte kursene vanskelig.

Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje kan vann bli stående eller renne ut i tilstøtende konstruksjoner, noe som øker risikoen for vannskader og kan føre til et større skadeomfang. Manglende merking av vannrørene kan gjøre feilsøking, vedlikehold og avstenging av de enkelte vannkursene mer tidkrevende.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som leder lekkasjevann fra fordelerskapet til sluk eller annet egnet avløp. Det anbefales også å installere automatisk lekkasjestopper for å redusere risikoen og begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje. Vannrørene i fordelerskapet bør merkes slik at de enkelte vannkursene enkelt kan identifiseres.



TG 2 Innvendige vannledninger - kobber

Beskrivelse

Det er glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Vurdering av avvik:

• Innvendige vannledninger av glødet kobber er eldre enn 15 år og har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

Innvendige vannledninger av glødet kobber er eldre enn 15 år og har passert halvparten av forventet brukstid.

Årsak:
Ledningene er preget av normal aldring og lang tids bruk.

Konsekvens:
Eldre kobberrør har økt risiko for slitasje, korrosjon og materialsvikt. Dette kan over tid føre til lekkasjer og vannskader.

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbar utskifting så lenge rørene fungerer som forutsatt og det ikke er registrert lekkasjer. På grunn av alderen anbefales jevnlig kontroll. I forbindelse med en fremtidig rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut vannledningene samtidig, da dette gir en mer helhetlig og teknisk god løsning.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i deler av boligen. Naturlig avtrekk i alle rom gjennom veggventiler eller vindusventiler.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannsbereder eldre dato

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er fra 1997 og har passert forventet levetid. Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det er også registrert at støpselet til varmtvannstanken er brunsvidd.

Konsekvens/tiltak

Varmtvannstanken er fra 1997 og har passert forventet levetid. Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det er også registrert at støpselet til varmtvannstanken er brunsvidd.

Årsak:
Forholdene skyldes høy alder på varmtvannstanken og en elektrisk tilkobling som ikke tilfredsstiller dagens krav. Det brunsvidde støpselet tyder på varmgang i den elektriske tilkoblingen.

Konsekvens:
Eldre varmtvannstanker har økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Varmgang i den elektriske tilkoblingen kan medføre driftsproblemer og innebærer en økt risiko for skade på det elektriske anlegget.

Tiltak:
Det anbefales å skifte ut varmtvannstanken på grunn av alder. Den elektriske tilkoblingen må kontrolleres og utbedres av registrert elektroinstallatør. Det brunsvidde støpselet skal skiftes ut, og årsaken til varmgangen må avklares og utbedres før videre bruk.





Eldre varmtvannstank

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har utvendig vannkran.

Vurdering av avvik:
• VVS-installasjonene har passert halvparten av forventet brukstid og har derfor usikker fremtidig funksjon.

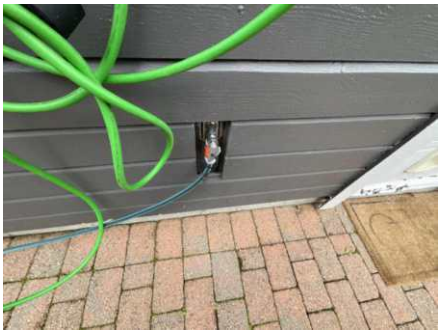
Konsekvens/tiltak

VVS-installasjonene har passert halvparten av forventet brukstid og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Årsak:
Forholdet skyldes normal aldring og lang tids bruk av VVS-installasjonene.

Konsekvens:
Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for slitasje og funksjonssvikt. Dette kan over tid føre til lekkasjer eller behov for utskifting av enkelte komponenter.

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge installasjonene fungerer som forutsatt. Anlegget bør kontrolleres jevnlig, og det må påregnes vedlikehold og utskifting av komponenter etter hvert som de når slutten av forventet levetid. Dersom den utvendige vannkranen ikke er frostsikker, bør den stenges og tømmes før frostsesongen for å redusere risikoen for frostskader.



⚠ Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

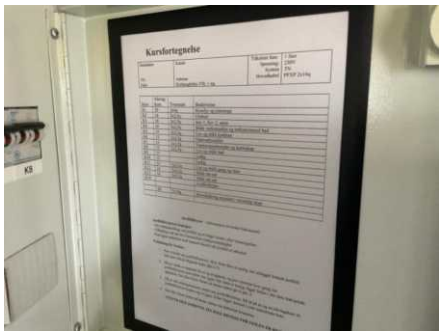
Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 1997. Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport









Utvendig sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke tilfredsstillende rømning fra soverommene i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende rømningsmulighet fra soverommene i loftsetasjen. Takvinduene er plassert for høyt til å kunne benyttes som rømningsvei, og gavlvinduene har for små lysåpninger til å oppfylle dagens krav til rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak

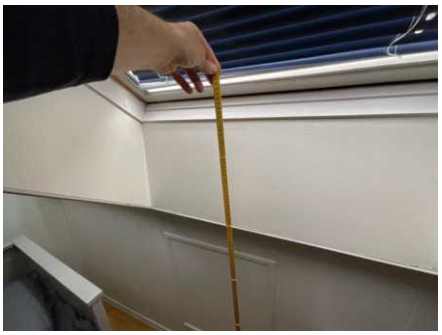
Det er ikke tilfredsstillende rømningsmulighet fra soverommene i loftsetasjen. Takvinduene er plassert for høyt til å kunne benyttes som rømningsvei, og gavlvinduene har for små lysåpninger til å oppfylle dagens krav til rømningsvindu.

Årsak:
Rømningsløsningen er utført etter tidligere byggeskikk og oppfyller ikke dagens krav til rømningsveier fra rom for varig opphold.

Konsekvens:
Mangelfulle rømningsmuligheter kan gjøre det vanskelig å evakuere bygningen ved brann eller annen nødsituasjon, noe som reduserer personsikkerheten.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende rømningsmuligheter fra soverommene i loftsetasjen. Dette kan innebære utskifting eller ombygging av vinduer slik at de tilfredsstiller gjeldende krav til rømningsvindu, og at rømningsvinduene blir tilgjengelige uten bruk av hjelpemidler.





Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

El-billader.



TG 1 Internett

Beskrivelse

Boligen har fiberbredbånd.



TG 1 Varme

Beskrivelse

Fast brensel og elektrisk oppvarming.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomten har byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling og drenerende masser. Utført fra 1997.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong og bygningen er fundamentert på støpt plate.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert flassende maling og sprekker i pussen på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert flassende maling og sprekker i pussen på grunnmuren.

Årsak:
Forholdet skyldes normal aldring, værpåvirkning og fuktbelastning over tid.

Konsekvens:
Skadet puss og flassende maling reduserer grunnmurens beskyttelse mot fuktpåvirkning. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det føre til videre nedbrytning av pusslaget og økt behov for vedlikehold.

Tiltak:
Løs puss og maling bør fjernes, og skadet puss bør repareres før grunnmuren overflatebehandles med en diffusjonsåpen maling eller egnet overflatebehandling tilpasset mur. Sprekker bør vurderes og utbedres for å hindre videre nedbrytning og fuktinntrenging.



Flassende maling og sprekker i pussen på grunnmuren.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er utført i betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og skjevheter i forstøtningsmuren. Eier opplyser at muren er oppført av tidligere eier og ikke av fagfolk.

Konsekvens/tiltak

Det er påvist mindre sprekker og skjevheter i forstøtningsmuren. Eier opplyser at muren er oppført av tidligere eier og ikke av fagfolk.

Årsak:
Sprekkene og skjevhetene kan skyldes bevegelser i grunnen, belastninger på muren eller utførelsen av konstruksjonen.

Konsekvens:
Mindre sprekker og skjevheter trenger ikke å påvirke murens funksjon i dag, men kan utvikle seg over tid. Dersom bevegelsene fortsetter, kan stabiliteten bli redusert og behovet for utbedring øke.

Tiltak:
Det anbefales å følge utviklingen av sprekkene og skjevhetene gjennom jevnlige observasjoner. Dersom det registreres økte bevegelser, større sprekker eller ytterligere deformasjoner, bør muren undersøkes nærmere av fagkyndig for vurdering av stabilitet og eventuelle utbedringstiltak.

Tilstandsrapport







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet og ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Boligen ligger i skrånende terreng, og det er stedvis fall i terrenget inn mot bygningen som følge av de naturlige terrengforholdene.

Konsekvens/tiltak

Boligen ligger i skrånende terreng, og det er stedvis fall i terrenget inn mot bygningen som følge av de naturlige terrengforholdene.

Årsak:
Forholdet skyldes tomtens naturlige topografi.

Konsekvens:
Terrengfall inn mot bygningen kan medføre økt vannbelastning mot grunnmuren og øke risikoen for fuktpåvirkning på konstruksjonen.

Tiltak:
På befaringstidspunktet er det ikke registrert forhold som tilsier behov for utbedring. Forholdet bør likevel følges opp gjennom jevnlig observasjon, og det bør iverksettes tiltak dersom det oppstår vannansamlinger eller tegn til økt fuktbelastning ved grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tomteforhold har utvendige vann- og avløpsledninger med private stikkledninger til offentlig vann- og avløpsnett. Avløpsledningene er av PVC plastrør fra 1997, og vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 1997.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygningen er ikke dokumentert utført med radonsperre.

• Det er ikke tilfredsstillende rømningsmulighet fra soverommene i loftsetasjen. Takvinduene er plassert for høyt til å kunne benyttes som rømningsvei, og gavlvinduene har for små lysåpninger til å oppfylle dagens krav til rømningsvindu.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med betonggulv og ringmur i betong.

Yttervegger i bindingsverk med utvendig malt liggende trekledning.
Takstoler med sutak og takpanner.
Innlagt elektrisitet.
Leddport med elektrisk åpner.
Har installert el-billader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

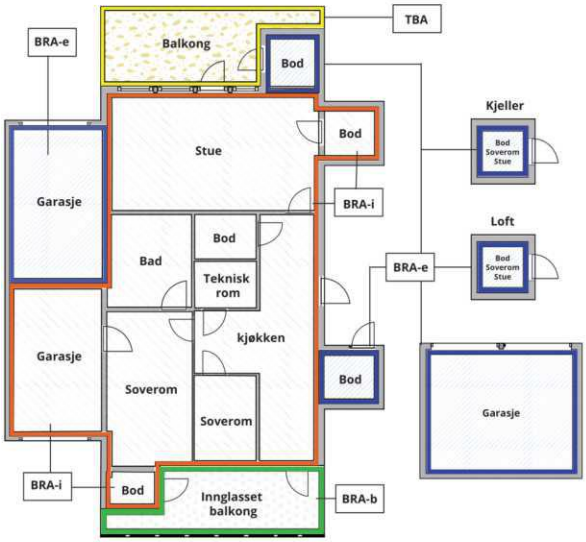
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	38			38		9	47
1.Etasje	72			72	17		72
Underetasje	66	5		71	25		71
SUM	**176**	**5**			**42**	**9**	**190**
SUM BRA	**181**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom 1, soverom 2, kontor, bad		
1.Etasje	Gang m/trapp, kjøkken, stue, bad, soverom		
Underetasje	Entré m/trapp, vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken	Bod med utvendig adkomst	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Bod og vaskerom i underetasjen er innredet og tatt i bruk som stue/kjøkken til hybelen. Bruksendringen er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringen er omsøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Raymond Skare	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	25	409		0	308.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Krohnegården 37 B

Hjemmelshaver

Myklebust Annlaug Teistedal, Myklebust Paal Liland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsbolig beliggende sentralt i Fyllingsdalen. Det er ca 5 minutter kjøring til Oasen senter og 10 minutter kjøring til Bergen sentrum. det er kort vei til dagligvarebutikk, barneskole og Frøya hallen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4601_65270000
Plantype:Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato:19.06.2019
Sist behandlet:21.04.2020

Arealformål: Bebyggelse og anlegg
Arealbrukstatus: Nåværende
Områdenavn: ØB
Eierform: annen eierform

FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 14, BOLIGFELT XIII, PLAN FOR UTBYGGING

Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:4601_11515000
Plantype:Mindre reguleringsendring
Ikrafttredelsesdato:02.06.1995
Sist behandlet:02.06.1995

Reguleringsplan
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 14, BOLIGFELT XIII, PLAN FOR UTBYGGING
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Ikraftredelsesdato: 02.06.1995
Lovreferanse: PBL 1985
Areal: 6528.03

Arealformål
Formål:Konsentrert småhusbebyggelse
Areal: 602.99

Om tomten

Selveier opparbeidet tomt på 309m².
Tomten er opparbeidet med belegningsstein, hekk, forstøtningsmurer, prydbusker, terrasseplatting, plen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.

SPESIELLE FORHOLD:
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.07.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	05.07.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	29.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	
2	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre bilder





Dronebilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260176
Addresse	Krohnegården 37 B		
Postnr.	5146	Sted	FYLLINGSDALEN
Selgers navn	Annlaug T Myklebust		
Selgers navn	Paal Teistedal Myklebust		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Annlaug Teistedal Myklebust

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3458629

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er installert nye servant og baderomsmøbler på alle bad, nye toalett på bad i 1. og 2. etasje, og ny varmtvannsbereder på bad i 2. etasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Arbeidet er utført av en ufaglært person.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem

Det er byttet ut defekt strømforsyning til LED-lys på speilskap på bad i 1. etasje.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er installert nytt speilskap med LED-lys på alle bad, ny lysbryter og dimmer på bad i underetasje og 2. etasje, og nye spotter og nytt kontrollpanel til varmekabler på bad i underetasje og 1. etasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utbytting av defekt strømforsyning til LED-speilskap er utført av Laksevåg Elektro AS og dokumentert i boligmappa.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er installert ny utekran til hageslange.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ufaglært person.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det lekker vann fra takrenne ved enden av taket på fremsiden av huset.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er installert ny takrenne under altan, utført softwash-behandling på taket og en tidligere lekkasje rundt et Velux-vindu i taket er utbedret.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er byttet enkelte knekte takstein.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Takstein er byttet av en ufaglært person, ny takrenne er installert av Petter Dahl Service AS, softwash-behandling er utført av Elegant Facility Services AS og utbedring av lekkasjen er utført av Petter Dahl Service AS.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er mindre sprekker og skjevheter i forstøtningsmur ute og flassende maling og sprekker i pussen på grunnmuren.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er råteskader i noen av takvinduene i 2. etasje. En persienne på det ene Velux-vinduet på soverom mot sør i 2. etasje har en løsnet tråd og fungerer derfor ikke optimalt.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er bygget ny trapp ved terrassen ved hovedinngangen.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terrassene er overflatebehandlet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Overflatebehandlingen er utført av en ufaglært person. Den nye trappen er bygget av Petter Dahl Service AS.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er fuktskader ved oppvaskmaskin på kjøkkenet.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Første eier har endret planløsningen i underetasjen og etablert kjøkken og stue hvor det tidligere var bod og vaskerom.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er usikkert hva som er gjort av faglært eller ufaglært, men første eier har stått for innredning og ombygging av 2. etasje/loft.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Det er usikkert hva som er gjort av faglært eller ufaglært, men første eier har stått for innredning og ombygging av 2. etasje/loft.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er installert ny elbilader i garasje og på yttervegg, ny varmepumpe, byttet dimmer, byttet LED-strømforsyning til speilskap, reparert stikkontakt og reparert kontrollpanel til ventilasjonsanlegg.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er byttet dimmere og lysbrytere, lagt opp nye stikkontakter, installert speilskap med LED-lys på alle bad, installert ny belysning og byttet kjøkkenvifte.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utbytting av LED-strømforsyning til speilskap og reparasjon av kontrollpanel til ventilasjonsanlegg er utført av Laksevåg Elektro AS. Utbytting av dimmer et utført av FAG-Elektrikeren AS. Arbeidet er dokumentert i boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Defekt kontrollpanel til ventilasjonsanlegg er reparert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet er utført av Laksevåg Elektro AS og er dokumentert i boligmappa.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Første eier har gravd ut og bygget ut bakgård på eiendommen.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er bygget garasje i år 2000.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Underetasjen er innredet til å fungere som utleiedel.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kun soverom er godkjent som rom til varig opphold.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er råte i noen av takvinduene i 2. etasje.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er installert EL-billader og garasjeporten er reparert med nye vaiere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Sameiet har dokumentasjon på installasjon av EL-billader. Arbeidet på garasjeporten er utført av Hekland Portservice AS, men det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er ferdigattest på tilbygg.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det kan periodevis høres skyting fra skytebane i nærheten, men lydnivået er ikke særlig plagsomt.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forstøtningsmur er oppført av første eier og er ufagmessig gjort.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

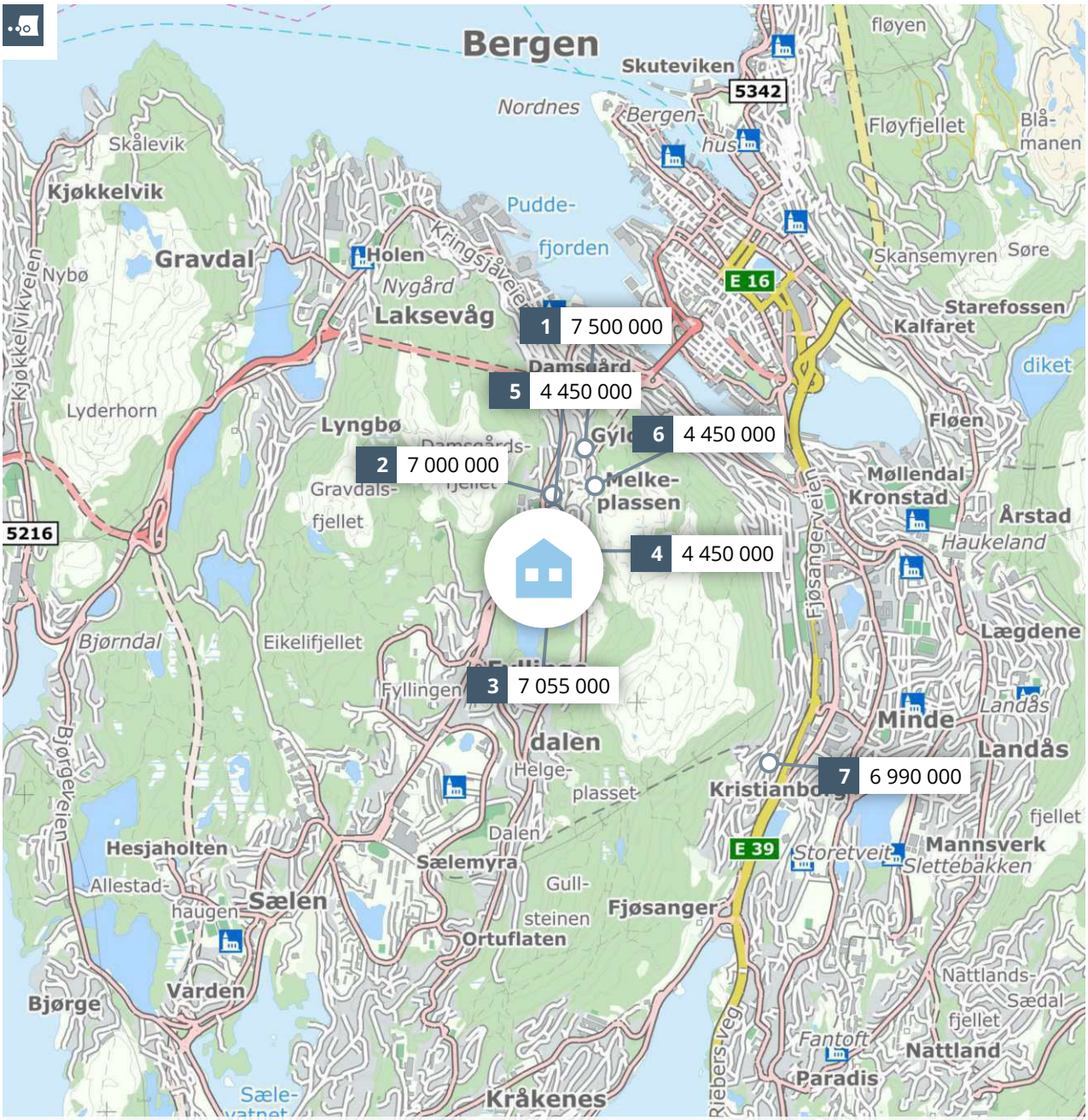
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.10.2026

Signert av *Annlaug T Myklebust*

Initialer selger:
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KROHNEGÅRDEN 37 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 21.08.2026

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: Stian Grøtte.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Krohnegården 37 B, 5146 FYLLINGSDALEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 25 BNR 409 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS LAUVSTAKKEN

Verdivurdert til

6 750 000

-	6 750 000	38 136
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	177 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1997

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Riplegården 4 193 m² 1984 452 m² 3 sov	28.01.2026	6 950 000	**7 500 000**	-	7 500 000	**38 860**
2	Monrad Mjeldes vei 39 A 125 m² 1997 1 099 m² 3 sov	17.08.2026	6 500 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**56 000**
3	Krohnegården 22 201 m² 1952 2 186 m² 3 sov	17.09.2025	6 500 000	**7 055 000**	0	7 055 000	**35 100**
4	Krohnegården 12 B 134 m² 2010 1 015 m² 4 sov	24.10.2018	4 290 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**33 209**
5	Monrad Mjeldes vei 34 D 154 m² 1988 282 m² 5 sov	06.02.2018	4 680 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**28 896**
6	Øvre Riplegården 36 140 m² 1983 295 m² 4 sov	04.06.2020	4 350 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**31 786**
7	Fredlundbakken 38 180 m² 1986 4 559 m² 4 sov	21.10.2025	6 990 000	**6 990 000**	0	6 990 000	**38 833**

Viser til Etakst i 2019 på kr 5 450 000 og i 2021 på kr 5 900 000,- Jeg har også solgt huset til de.

Prisene i området har ikke vært sky high som gjerne indeksen viser, det er begrenset utsikt men ligger pent og rolig til ved flott friluftsområde i grenseland mellom Melkeplassen og Fyllingsdalen. Selger har egen inngang nede og trapper opp. Der er døren lukket inn til leiligheten på over 60 kvm som generer meget gode penger hver mnd. ca kr 225 000 brutto pr mnd.

Boligen har terrasse på nedsiden, bakhage med ildsted, 2 stk altaner oppe med masse sol. Det er et steinkast bort til ferskvann med turstier og bademuligheter. Hovedenheten har 2 bad inkl vaskerom, stort kjøkken med spiseplass, 3 soverom og kontor. Romslig stue

med ildsted og utgang stor altan.

Boligen fremstår som litt overfylt og slitt med siste 2 mnd har selger gjort en kjempe innsats og boligen fremstår med helt greit normalt god standard.
Personlig tror jeg boligen går fra kr 6.7 til 6.9 mill og en budrunde kan dra den over kr 7 mill. Det er litt snekkerarbeid som skal ferdigstilles nå fortløpende i aug/sept.

Til Oasen kjører man på knappe 6-7 minutte rog til sentrum på under 10 minutter. Barnevennlig og etablert område med buss og barnehage rett bort i veien, ikke minst idrettsanelgg og sportshall.

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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.09.2015	15.10.2015	06.06.2016	4 700 000	4 770 000	0	4 770 000	3
13.08.2010	24.08.2010	29.09.2010	3 980 000	3 980 000	-	3 980 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. indeksen er for høy, huset har en del eldre originale kvaliteter og på kostninger bør påregnes

Tomannsboliger til salgs i Fyllingsdalen bydel nå

1
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Tomannsboliger solgt i Fyllingsdalen bydel siste 3 mnd

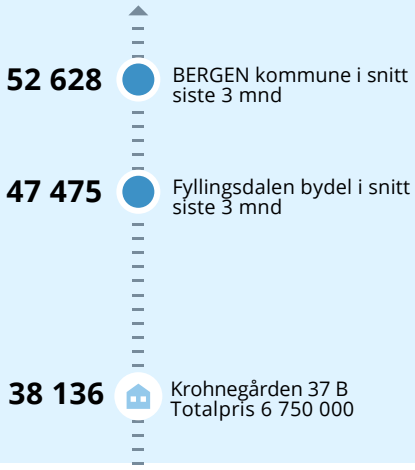
9
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



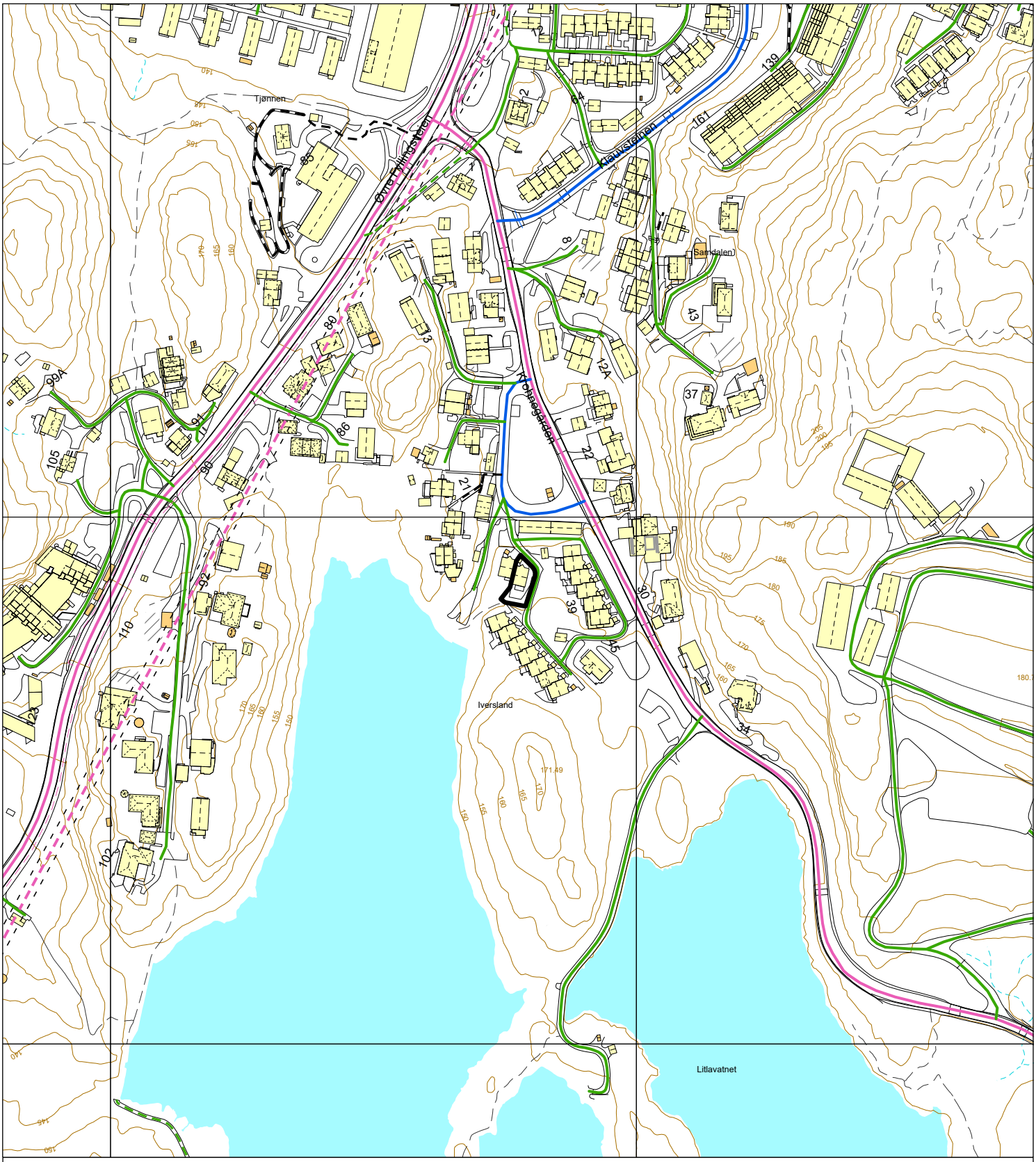
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 01.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 25/409/0/0
Adresse: Krohnegården 37B

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- 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

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

PARADIS PROSJEKTERING AS
KLOPPEDALSVEIEN 5
POSTBOKS 154.
5856 PARADIS

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		9527740/19 HELH	-17. juni 1999	17. juni 1999

FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningsloven § 99 nr. 1.

Gnr 25	Bnr 14	Festenummer	Seksjonsnummer
Tiltakets adresse	KROHNEGÅRDEN		
Tiltakets art	Nybygg		
Tiltakshaver	MPK EIENDOM A/S V/STRAUME M		

Gjelder hus 6.

GJELDER IKKE HUS 7.

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjon bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stillt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Helge Haugland
Bygn.inspektør

Kopi:Adv .Harris v/f. Halvorsen
MPK-Eiendom AS v/ Per H. Nilsen

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 25/409/0/0
Utlistet 01. juli 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258993108	Grunneiendom	0	Ja	308,9 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
11515000	31	FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 14, BOLIGFELT XIII, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.06.1995	190430988	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
11515000	112 - Konsentrert småhusbebyggelse	92,6 %
11515000	790 - Annet fellesareal	4,6 %
11515000	750 - Felles lekeareal	2,8 %

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11510100	30	FYLLINGSDALEN. GNR 25 OG 27 BNR 4, 6 OG 25	3	-
11515001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 14, BOLIGFELT 13	3	199614465
11510000	30	FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 5 OG 6, GNR 25 BNR 4 OG 174, BOLIGFELT XIII	3	-
5890000	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XIII, VESTBO	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
25/87	139205014	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.09.2010	-

Skrevet ut 01. juli 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 25/409
Dato: 01.07.2026 Adresse: Krohnegården 37B

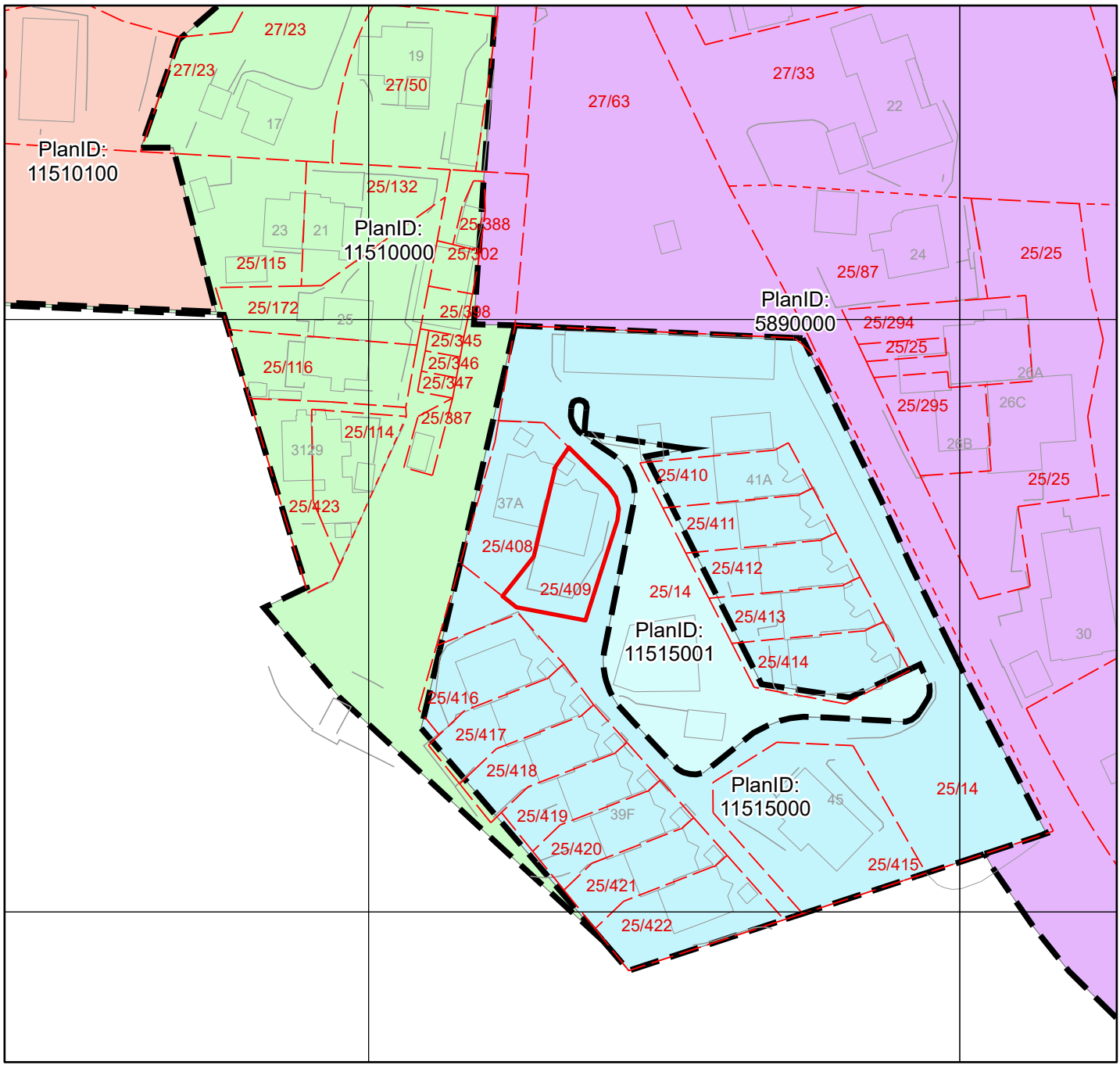
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 11515000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

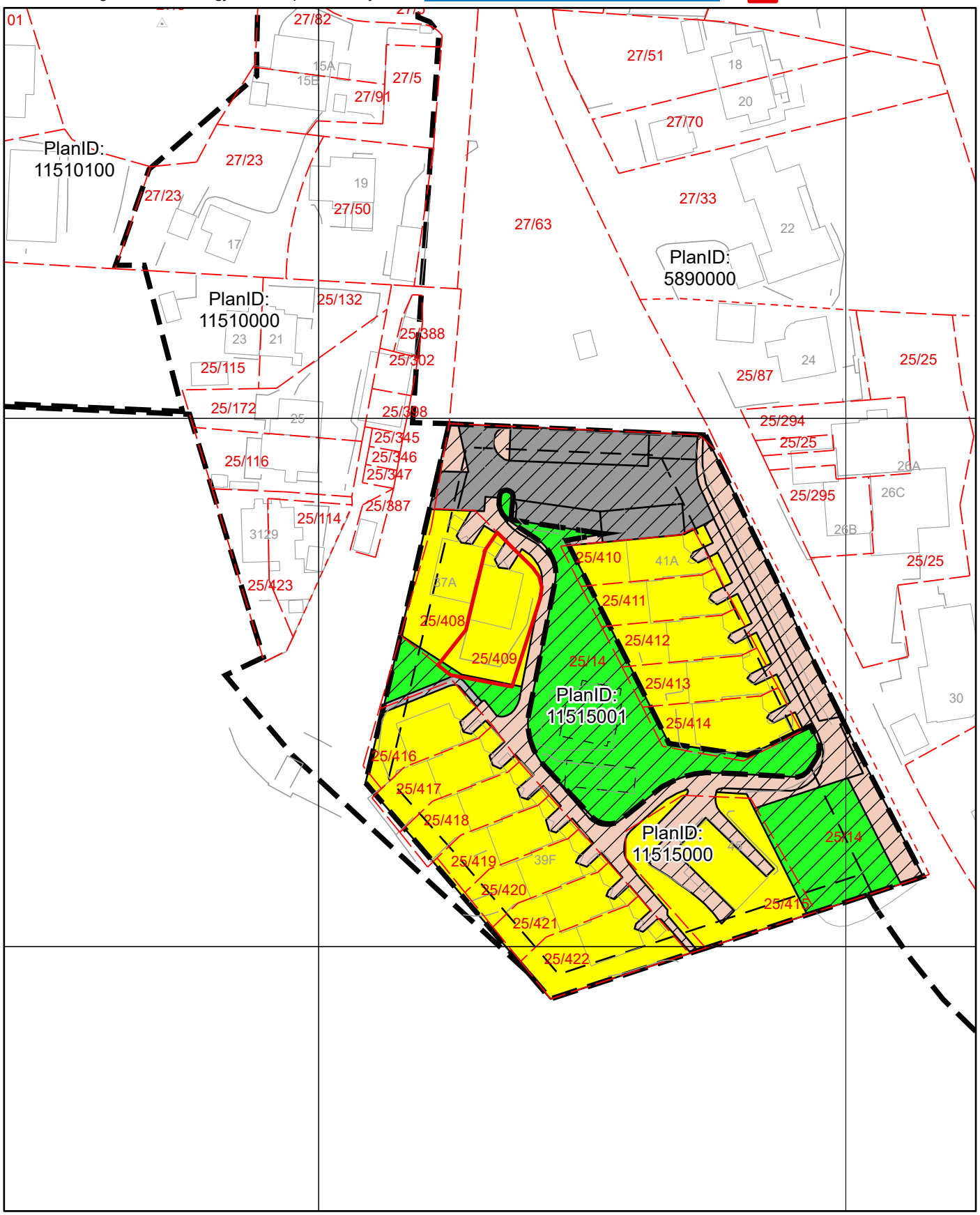
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 25/409
Dato: 01.07.2026 Adresse: Krohnegården 37B

PlanID(er): 11515000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Fellesareal for garasjer

Annet fellesareal for flere eiendommer

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 01.07.2026

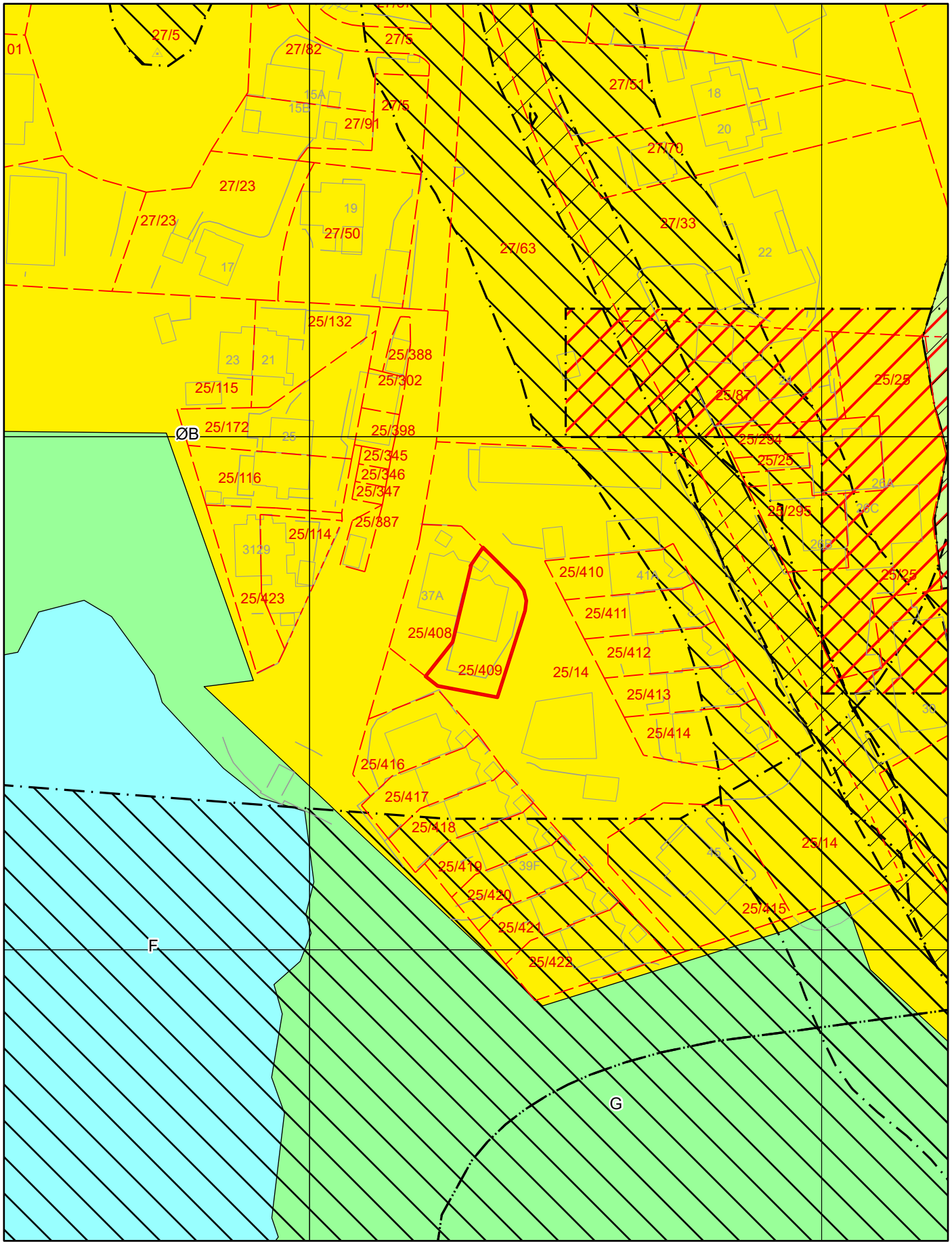
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 25/409
Adresse: Krohnegården 37B

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn friluftsliv


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

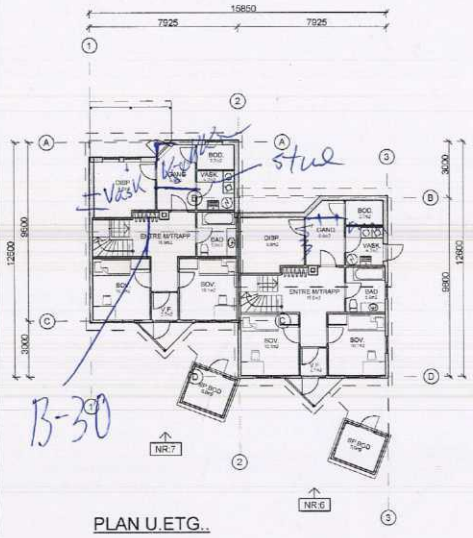
Øvrig byggesone

Grønnstruktur

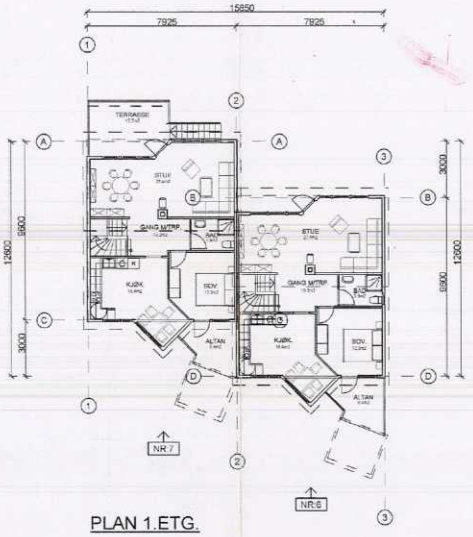
LNF

Friluftsområder

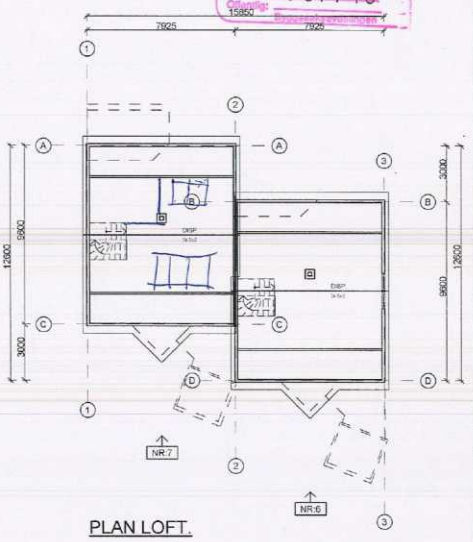
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 21. DES. 1995
Saksnr. 957740
Oljefyr:



PLAN U.ETG..



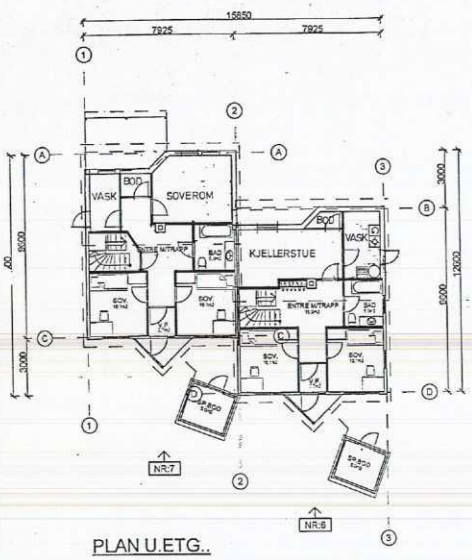
PLAN 1.ETG.



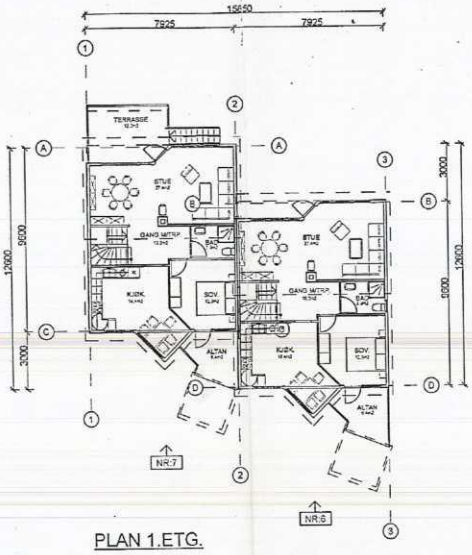
PLAN LOFT.

VisPlan	MORTEN STRAUME, PER HENRIK NILSEN LØTVEITNESET 1, 5064 STRAUMSGREND	SIGN. A.S.	DATO 04.12.95
	PLANER.	MÅLESTOKK	1:200
POSTADRESSE TLF. 55 10 37 30 ULSMÅSSAMEN 11 MOB. 90 65 07 88 5050 NESTTUN FAX: 55 10 37 30	NYE BOLIGER I REKKE, -HUSTYPE: A. -BOLIG NR: 6-7. GNR.25, BNR.14/389, -KROHNEGÅRDEN I FYLLINGSDALEN.	REV.	TEGN.NR. 60

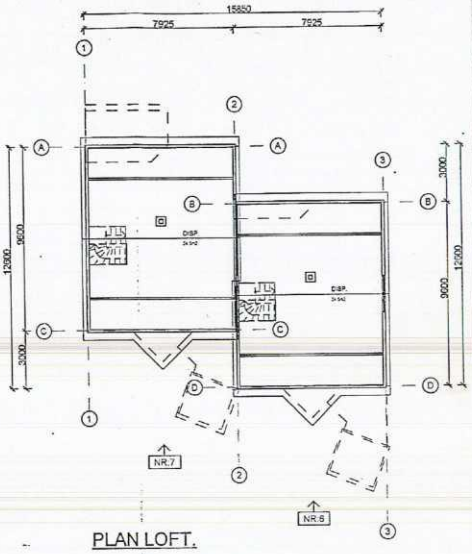
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 13. JAN. 1999
Saksnr. 957740
Offentlig.
Byggesaksavdelingen



PLAN U.ETG..



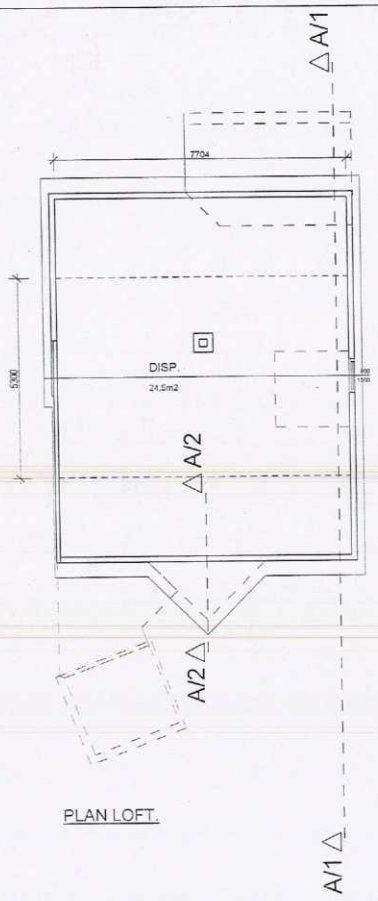
PLAN 1.ETG.



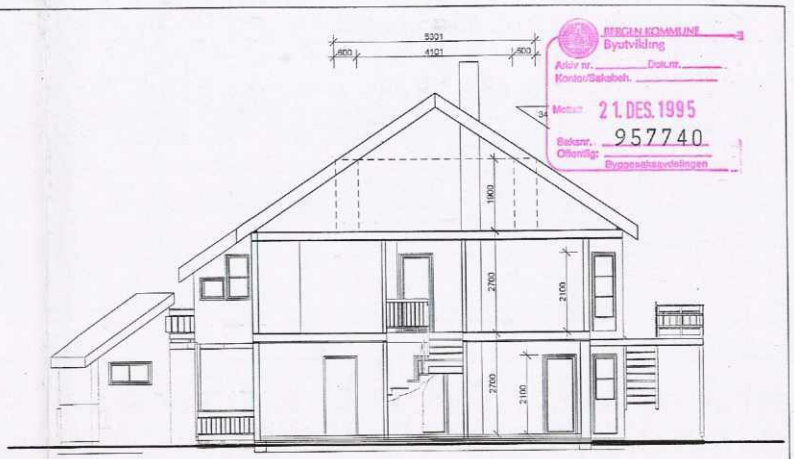
PLAN LOFT.

REV.A: 7.1.99 NY PLANLÖSN. UNDERETASJE LEIL. 6 OG 7 HH

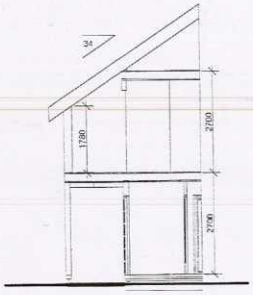
VisPlan AS POSTADRESSE: LISMAGASSEN 11, 5050 NESTTUN TLF. 55 12 37 30 MOB. 90 60 37 30 FAX. 55 12 37 30	MORTEN STRAUME, PER HENRIK NILSEN LØTVEITNESET 1, 5064 STRAUMSGREND	SIGN. A.S.	DATO 04.12.95
	PLANER.	MÅLESTOKK	1:200
	NYE BOLIGER I REKKE, -HUSTYPE: A. -BOLIG NR: 6-7. GNR.25, BNR.14/389, -KROHNEGÅRDEN I FYLLINGSDALEN.	REV. A	TEGN.NR. 60



PLAN LOFT.



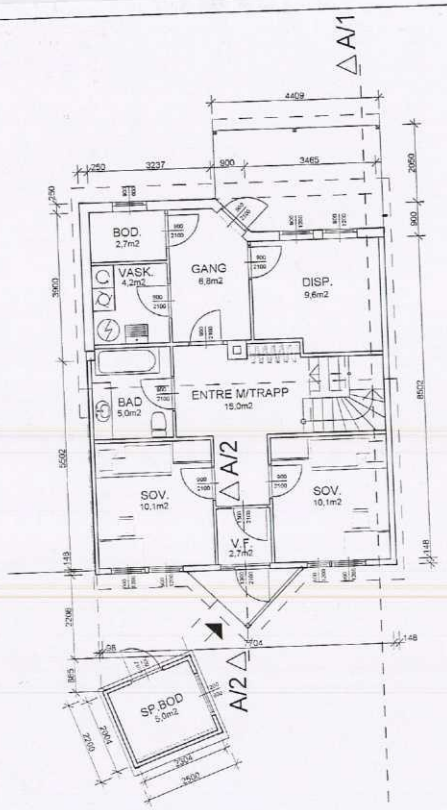
SNITT A/1.



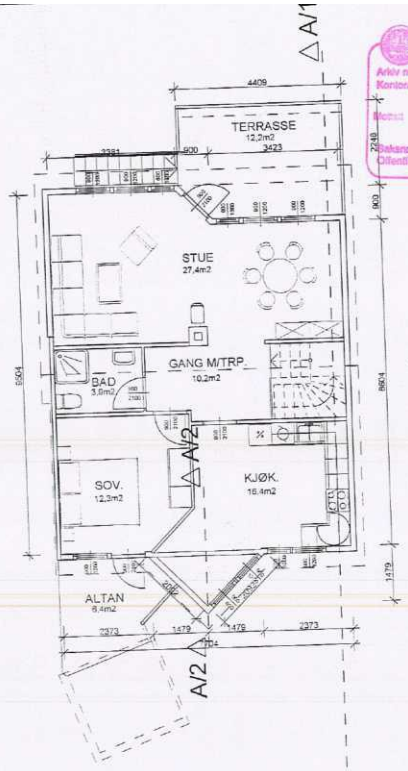
SNITT A/2.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 21. DES. 1995
Saksnr. 957740
Offentlig:
Byggesaksavdelingen

VisPlan AS	MORTEN STRAUME, PER HENRIK NILSEN LØTVEITNESET 1, 5084 STRAUMSGREND	SIGN. A.S.	DATO 23.07.95
	PLAN LOFT & SNITT A/1 & A/2	MÅLESTOKK	1:100
	NYE BOLIGER I REKKE. -HUSTYPE: A. -BOLIG NR: 1. GNR.25, BNR.14/389, -KROHNEGÅRDEN I FYLLINGSDALEN	REV. -	TEGNING 14



PLAN U.ETG.

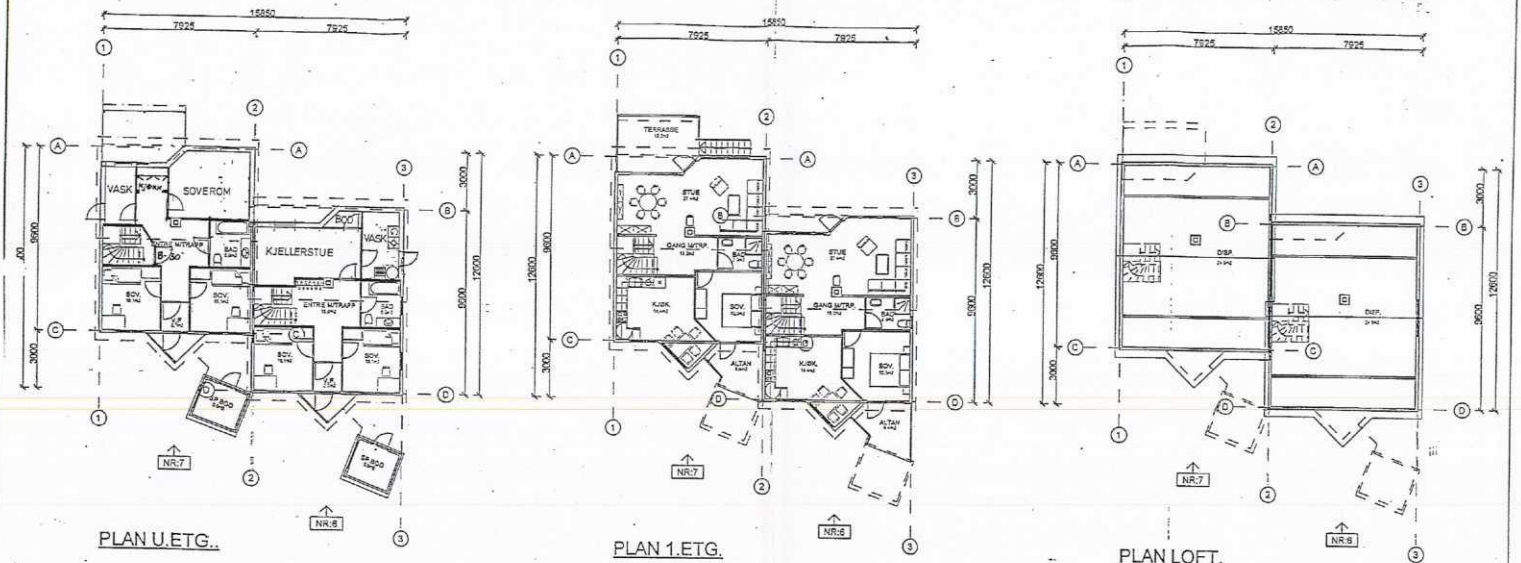


PLAN 1.ETG.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeh. _____
Mottatt 21. DES. 1995
Saksnr. 957740
Offentlig
Byggesaksavdelingen

VisPlan	MORTEN STRAUME, PER HENRIK NILSEN LØTVEITNESET 1. 5064 STRAUMSGREND	SIGN. A.S.	DATO 23.07.95
	PLAN U.ETG. & 1.ETG.	MÅLESTOKK	1:100
	NYE BOLIGER I REKKE. -HUSTYPE: A. -BOLIG NR: 1. GNR.25, BNR.14/389, -KROHNEGÅRDEN I FYLLINGSDALEN.	REV.	TEGNING 13

Arkiv nr.
Kontor/Saksbeh.
Dok.nr.
13. JAN. 1999
Bygnr. 95 7770

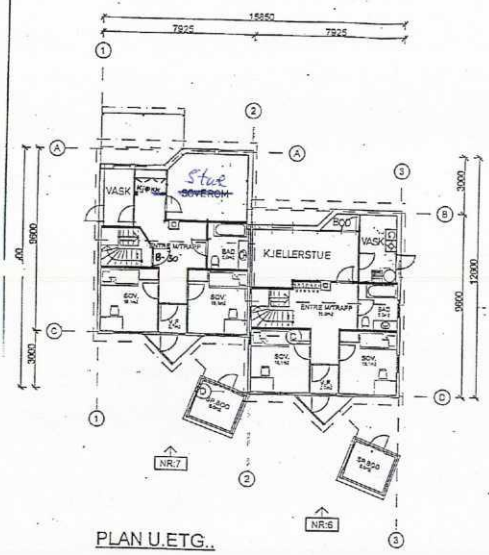


PLAN U.ETG.. PLAN 1.ETG. PLAN LOFT.

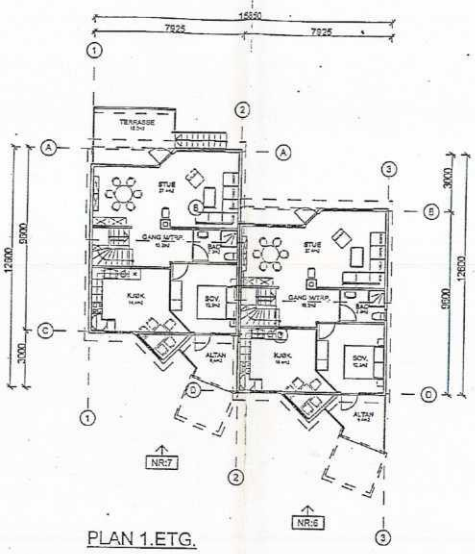
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Saks nr.: Dok.nr.:
Mottatt dato: 30.06.00
Kontor/Saksbeh.:
Offentlig:
Arkiv nr.:
Byggesaksavdelingen

Hus nr. 7
HaigBritt Wik Gnr: 25. Bnr: 14/389
Krohnegården 37B
5146 Fyllingsdalen

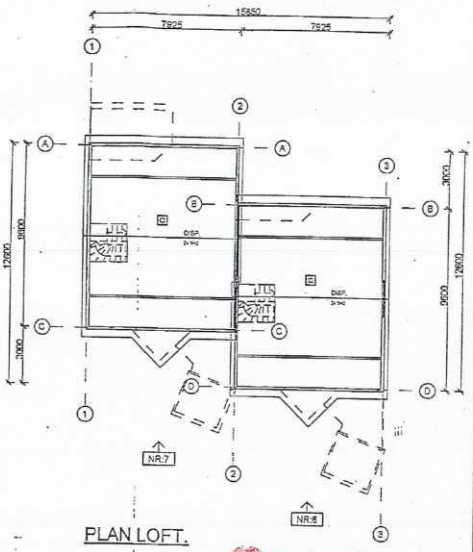
VisPlan	REV.A 7.1.99 NY PLANLØSN. UNDERETASJE LEIL. 5 06 7	HH	
	MORTEN STRAUME, PER HENRIK NILSEN LØTVEITNESET 1, 5064 STRAUMSGREND	SIGN. A.S.	DATO 04.12.95
	PLANER.	MÅLESTOKK 1:200	
POSTADRESSE: ULSMÅGEN 11, 5050 NESTTUN. TLF. 55 10 37 30, MOB. 90 60 87 30, FAX: 55 10 37 30	NYE BOLIGER I REKKE, -HUSTYPE: A. -BOLIG NR: 6-7. GNR 25, BNR 14/389, -KROHNEGÅRDEN I FYLLINGSDALEN	REV. A	TEGN.NR. 60



PLAN U.ETG..



PLAN 1.ETG.



PLAN LOFT.

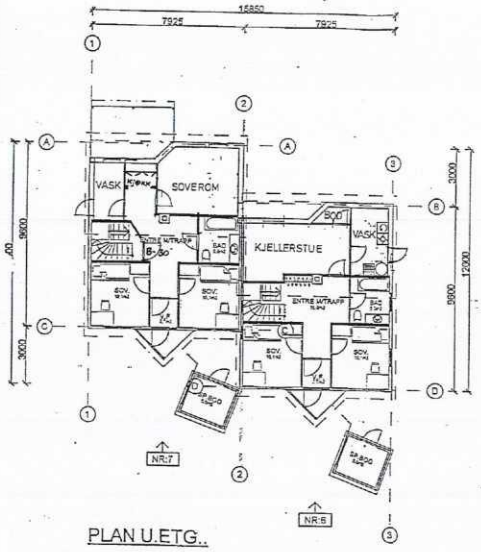
Arkiv nr.
Kontor/Saksbeh.
Dok.nr.
Mottatt 13 JAN 1999
Saksnr. 98/7740

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Saks nr.: Dok.nr.:
Mottatt dato: 30.06.00
Kontor/Saksbeh.:
Offentlig:
Arkiv nr.:
Byggesaksavdelingen

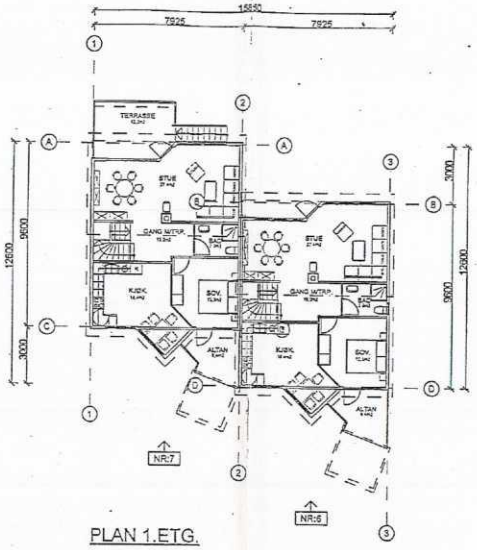
Hus nr 7
MajBritt Wik Gnr: 25 Bnr: 14/389
Kronnegården 37B
5146 Fyllingsdalen

VisPlan	REV A: 7.1.99 NY PLANLÖSN. UNDERETASJE LEIL. 6 06 7	HH	
	MORTEN STRAUME, PER HENRIK NILSEN LØTVEITNESET 1, 5064 STRAUMSGREND	SIGN. A.S.	DATO 04.12.95
	PLANER.	MÅLESTOKK 1:200	
POSTADRESSE, TLF. 55 10 37 30 ULSMÅGVEIEN 11 MOB. 90 62 57 30 5080 KESTUN FAX. 55 10 37 30	NYE BOLIGER I REKKE, -HUSTYPE: A. -BOLIG NR: 6-7. GNR 25, BNR 14/389, -KRONNEGÅRDEN I FYLLINGSDALEN	REV. A	TEGN.NR. 60

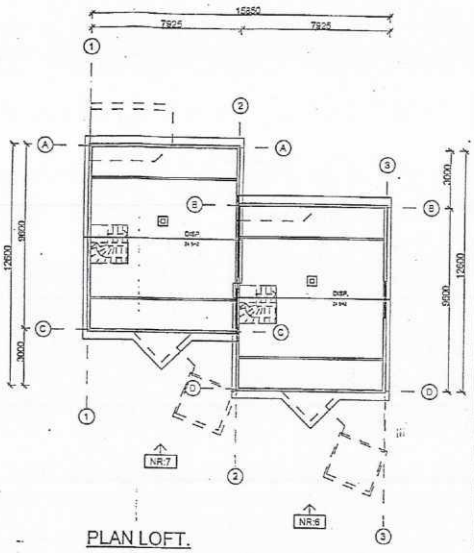
Arkiv nr.
Kontor/Saksbeh.
M: 13. JAN. 1999
Beløp: 957740



PLAN U.ETG..



PLAN 1.ETG.



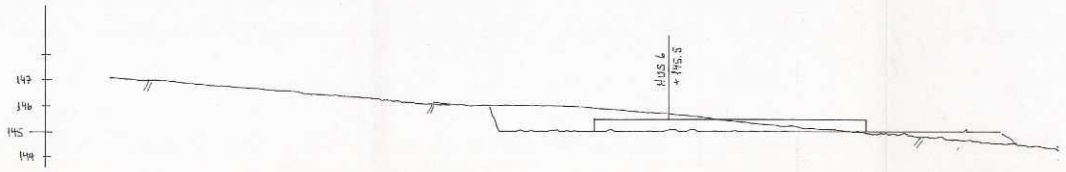
PLAN LOFT.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Saks nr.: Dok.nr.:
Mottatt dato: 30.06.00
Kontor/Saksbeh.:
Ettertlg.:
Arkiv nr.:
Byggesaksavdelingen

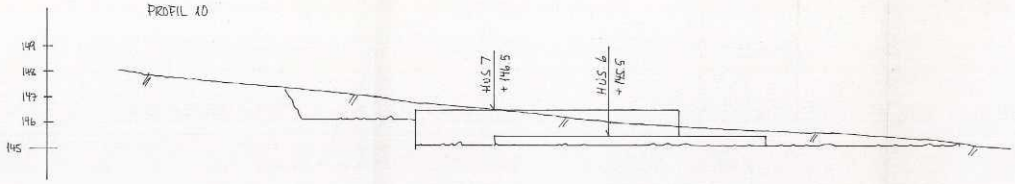
Hus nr. 7
MayBritt Wik Gnr: 25. Bnr: 14/389
Krohnegården 37B
5146 Fyllingsdalen

VisPlan AS	REV.A 7.1.99 NY PLANLÖSN. UNDERETASJE LEIL. 6 06 7 HH		
	MORTEN STRAUME, PER HENRIK NILSEN LØTVEITNESET 1, 5064 STRAUMSGREND	SIGN. A.S.	DATO 04.12.95
	PLANER.	MÅLESTOKK 1:200	
POSTADRESSE, TLF. 55 19 37 30 ULSMÅGAVEIEN 11 MOB. 90 65 57 20 5050 NESTTUN FAX: 55 19 37 30	NYE BOLIGER I REKKE, -HUSTYPE: A. -BOLIG NR: 6-7. GNR 25, BNR 14/389, -KROHNEGÅRDEN I FYLLINGSDALEN	REV. A	TEGN.NR. 60

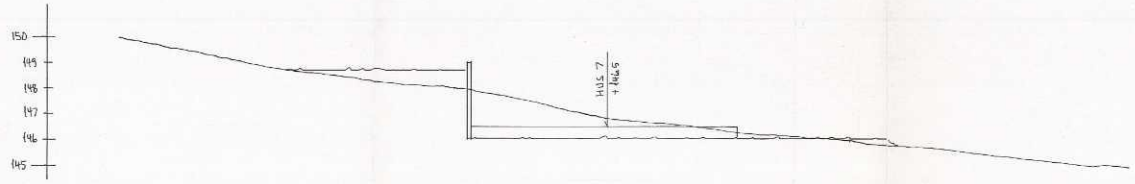
PROFIL 9



PROFIL 10



PROFIL 11



BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv nr. Dokum.
Kontrollskriv.
Mottatt 05. FEB. 1996
Saksnr. 9507740
Ettersigt Byggesaksavdelingen

Dato 17.01.96	Konstr./Tegnet TB	Godkjent	Målestokk 1:100	TERRENGPROFILER 9 - 11
ING. TROND ERIKSEN AS PB 1. 5062 BANES TLF 55125390 FAX: 55125291			Erstatning for:	Erstattet av:
Høvisning:	Beregning:		KRAHNEGÅRDEN MPK EIENDOM AS	

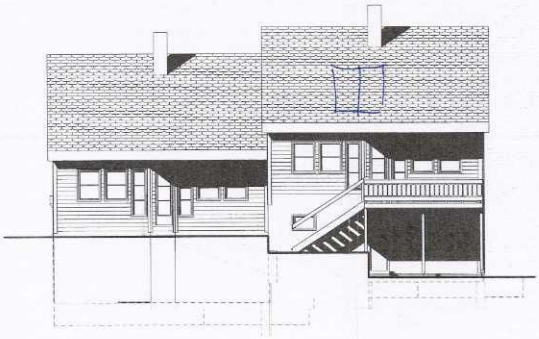


FASADE MOT NORD

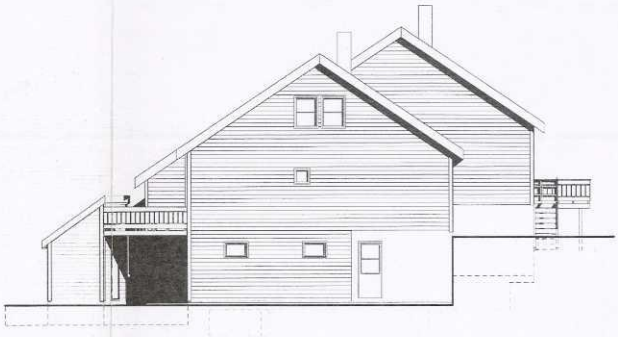


FASADE MOT ØST

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dokum.
Kontrollutskrift
Mottatt 21 DES 1995
Saksnr. 957740
Ordnings
Bestemmelsesområde

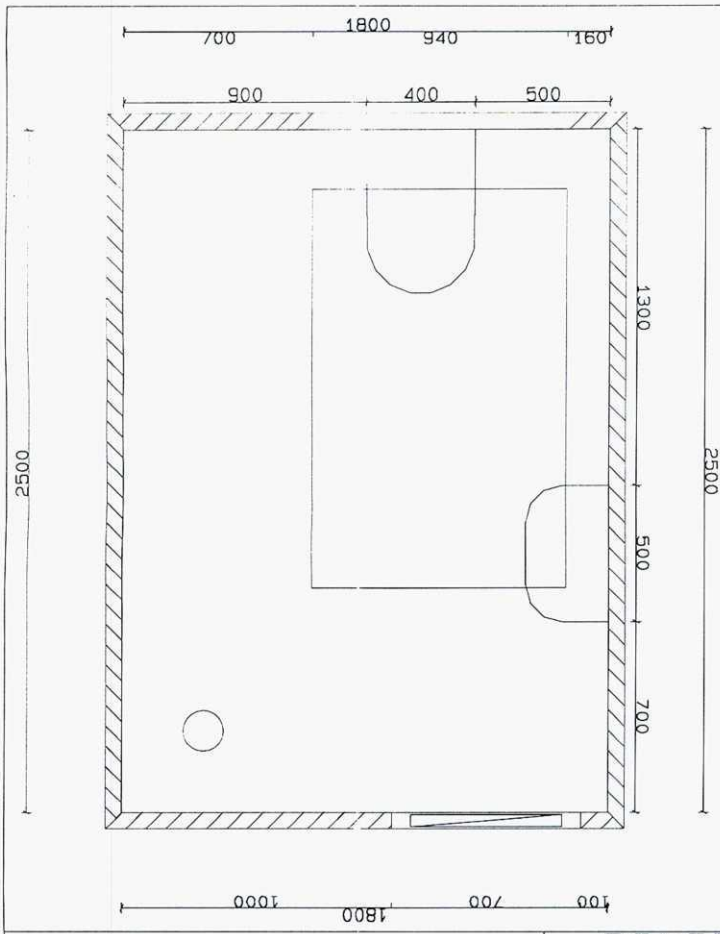


FASADE MOT SØR

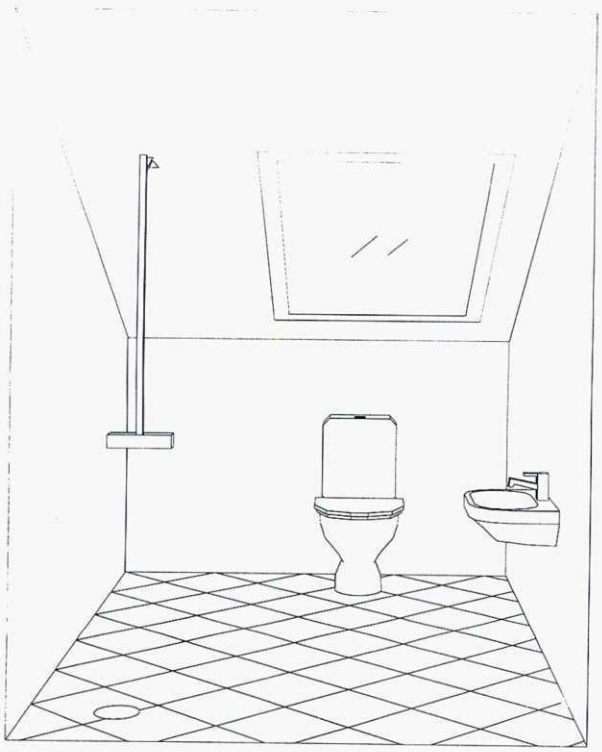


FASADE MOT VEST

VisPlan AS	MORTEN STRAUME, PER HENRIK NILSEN LØTVEITNESET 1, 5064 STRAUMSGREND	A.S	06.09.95
	FASADER		1:100
	NYE BOLIGER I REKKE, -HUSTYPE: A, -BOLIG NR.6 og 7. GNR.25, BNR.14/389, -KROHNEGÅRDEN I FYLLINGSDALEN		67



Oswald Jørs a.s	RIVIERA Hvit Profil PLANTEGNING. SKALA 1 : 20	Navn : Tegning : MAY BRITT VIK Dato : 24.03.1999	CompuSoft DesignMaster Versjon 7.0C-Bad

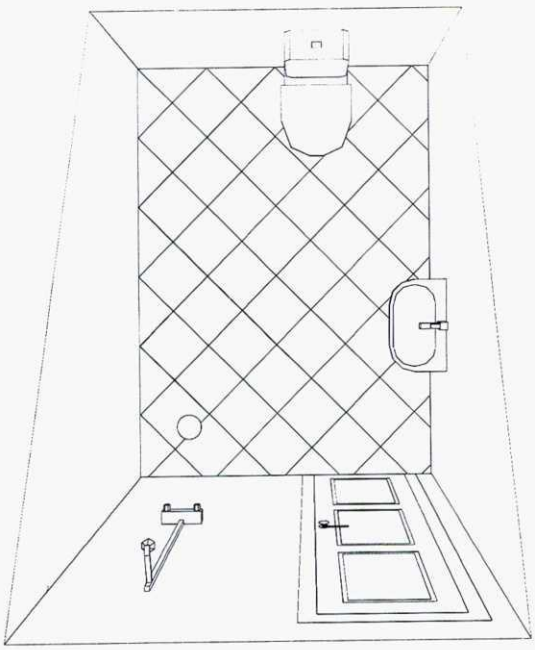


Oswald Jørs a.s

RIVIERA
Hvit Profil
PERSPEKTIVTEGNING

Navn :
Tegning : MAY BRITT VIK
Dato : 24.03.1999

CompuSoft
DesignMaster
Versjon
7.0C-Bad

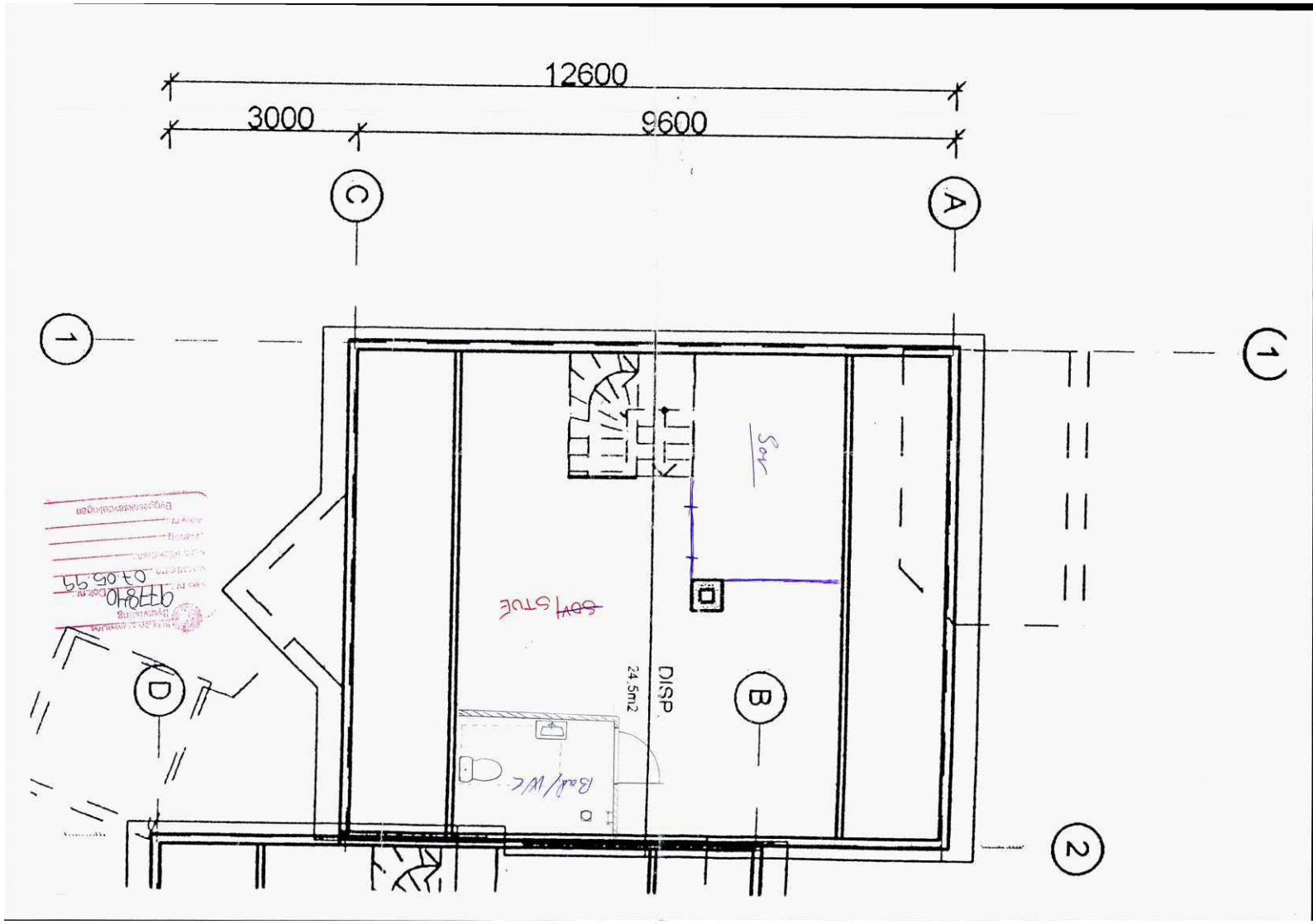


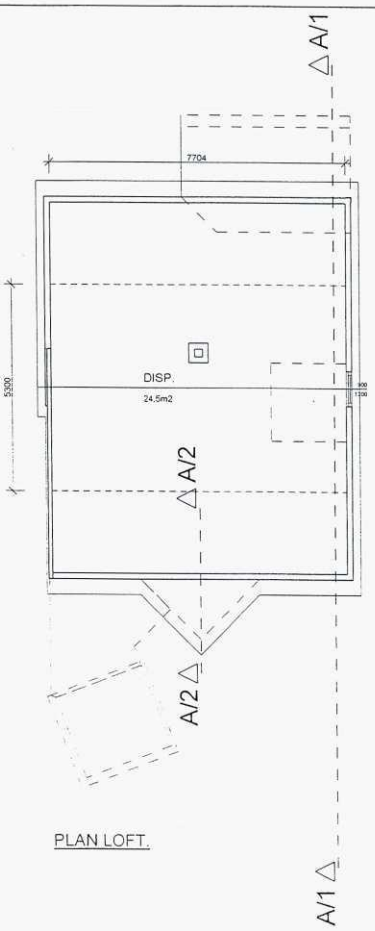
Oswald Jørs a.s

RIVIERA
Hvit Profil
FUGLEPERSPEKTIV

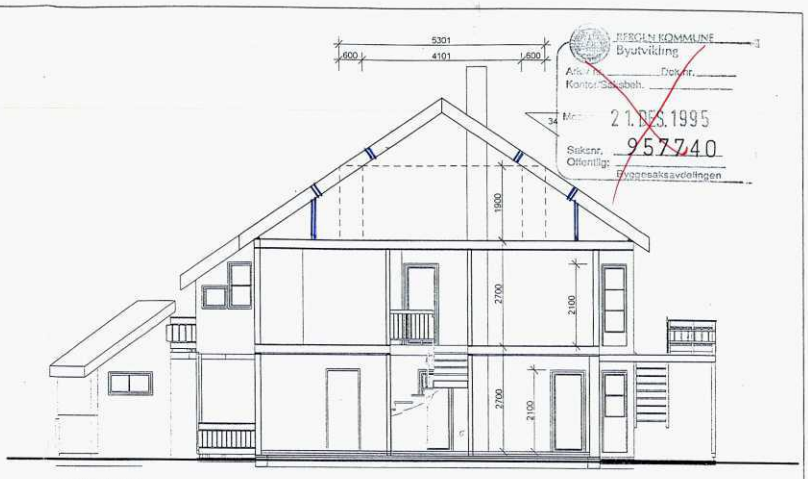
Navn :
Tegning : MAY BRITT VIK
Dato : 24.03.1999

CompuSoft
DesignMaster
Versjon
7.0C-Bad

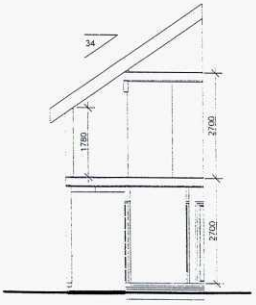

12600
3000
9600
C
A
1
1
D
B
2
Sdv
SDV STUE
24.5m2
DISP
Bad/WC



PLAN LOFT.



SNITT A/1.



SNITT A/2.

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 07. JAN. 1998
Søknr. 97876
Offentlig
Byggesaksavdelingen

VisPlan AS	MORTEN STRAUME, PER HENRIK NILSEN LØTVEITNESET 1, 5064 STRAUMSGREND	SIGN A.S.	DATO 23.07.95
	PLAN LOFT & SNITT A/1 & A/2		MÅLESTOKK 1:100
Postadresse: Grimegaten 11, 5050 NESTTUN, TLF. 55 190131 Kontoradresse: Damsgårdsveien 127, 5031 LAKSEVÅG, TLF. 56 34 47 50	NYE BOLIGER I REKKE. -HUSTYPE: A. -BOLIG NR: 1. GNR.25, BNR.14/389, -KRÖHNEGÅRDEN I FYLLINGSDALEN.	REV	TEGN.NR 14

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 07. JAN. 1998
Saksnr. 977480
Offentlig.
Byggesaksavdelingen



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 21. DES. 1995
Saksnr. 957740
Offentlig:
Byggesaksavdelingen

FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

VisPlan AS Postadresse: Ulsmågatun 11, 5034 STRAUMSGREND, Tlf: 55 [illegible] Kontoradresse: Damsgårdsgt 127, 5021 LAKSEVÅG, Tlf: 55 344750	MORTEN STRAUME, PER HENRIK NILSEN LØTVEITNESET 1, 5064 STRAUMSGREND	A S	06.09.95
	FASADER		1:100
	NYE BOLIGER I REKKE, -HUSTYPE: A. -BOLIG NR 6 og 7. GNR.25, BNR.14/389, -KROHNEGÅRDEN I FYLLINGSDALEN.		67

3 velux vinduer
94 x 160

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 07. JAN. 1998
Saksnr. 977480
Offentlig.
Byggesaksavdelingen



FASADE MOT NORD

M = 1 : 100

3 Velux vinduer
94 x 160



FASADE MOT SØR

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

WIK MAY BRITT
KROHNEGÅRDEN 37B
5033 FYLLINGSDALEN

Arkiv 5210
Deres søknad mottatt 20.11.97 Vår ref. Snr 977840 Bergen, 23.7.1998
DH /DH

B Y G G E T I L L A T E L S E

Byggeplass: KROHNEGÅRDEN 37B — Eiendom: 0-0025-0014

Byggherre : WIK MAY BRITT — Adr.: KROHNEGÅRDEN 37B

Anmelder : WIK MAY BRITT — Adr.: KROHNEGÅRDEN 37B

Arbeidets art: INNREDN. AV LOFT — Bygningens art: BOLIGBYGG

Byggetillatelse for innredning av loft gies i henhold til søknad stemplet byggesaksavdelingen 20.11.97. Det vises til tegninger stemplet byggesaksavdelingen 07.01.98.

Tillatelsen gjelder ikke terrasse slik omsøkt på tegninger stemplet byggesaksavdelingen 10.07.98. Terrassen avslås med hjemmel i byggeforskriftenes kap. 14. Den innkomne dokumentasjonen er mangelfull og av en slik karakter at det ikke er mulig å ta stilling til tiltaket.

Tiltaket skal utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende byggeforskrift så fremt det ikke er gitt dispensasjon.

I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se vedlegg) gjelder følgende vilkår:

- For arbeidets utførelse gjelder bl.a. byggeforskriftenes kap. 30 og 31.

- Rømningsveier i bolig skal anordnes i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31:3 og kap. 30:7. Det må spesielt tas hensyn til rømningsmulighetene fra soverom. Det må monteres stigetrinn på tak mot sør slik at det er mulig å rømme via takvindu til eksisterende terrasse.

- Som kompensasjon for dårlig rømningsvei fra loft anbefales installasjon av seriekoblede røykvarslere.Hver etasje skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellom liggende dører er lukket. Videre skal hver boenhet ha montert brannslokkingsutstyr som kan benyttes i alle rom.

- Før rørleggerarbeidet igangsettes må datljerte planer utført av autorisert rørlegger sendes VA-seksjonen, rørleggerkontrollen til godkjenning.

- Vannuttak for varmt forbruksvann til personlig hygiene skal utføres slik at skolding som følge av høy vanntemperatur ikke kan forekomme, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:31.

- For en bedre utnyttelse av badet anbefales det at dør slår ut.

- Før arbeidet igangsettes skal søknad om ansvarsrett være innsendt og godkjent, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 98.

- Sikringstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens paragraf 100 må nøye etterkommes.

Det gjøres oppmerksom på at tiltaket ikke kan settes igang før gebyret er betalt, jfr. regulativ for byggegebyrer i Bergen kommune.

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker fra denne underretning er kommet frem, jfr. forvaltningsloven paragraf 28 og 29. Eventuell klage må være begrunnet og skal sendes hit.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN

Dag Halvorsen
fung. byggesakssjef

Bente Karlsen
overarkitekt

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

WIK MAY BRITT
KROHNEGÅRDEN 37 B
5146 FYLLINGSDALEN

Arkiv 5210
Søknad mottatt Vår ref. Snr 977840 Bergen, 24.6.1999

REVIDERTE TEGNINGER

Byggeplass:KROHNEGÅRDEN 37B Eiendom: 0-0025-0014

Byggeherre :WIK MAY BRITT Adr.: KROHNEGÅRDEN 37 B

Anmelder:WIK MAY BRITT Adr.: KROHNEGÅRDEN 37 B

Arbeidets art: INNREDN. AV LOFT Bygningens art: BOLIGBYGG

Byggetillatelse gitt 23.07.98.

- Reviderte tegninger stemplet byggesaksavdelingen 07.05.1999 godkjennes. Revisjonen innbærer at toalettet i 2.etasje er flyttet.

- Ansvarshavende for arbeidet må innsendes omgående.

- Forøvrig gjelder vilkårene i byggetillatelsen.

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.
Denne avgjørelsen er et enkelt vedtak som kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker fra denne underretning er kommet frem, jfr. forvaltningsloven paragraf 28 og 29.
Eventuell klage må være begrunnet og skal sendes hit.
(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Randi Stavdal

Randi Stavdal
kst.overingeniør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

22.05.2003

May-Britt Wik
Krohnegården 37B
5146 Fyllingsdalen



Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus
Pb 7700
5020 BERGEN

Viser til sak nr. 200112715/28 og leverer reviderte tegninger. Jeg vil be om å få e- post adresse, jeg vil da sende digitale bilder av den øvrige bebyggelsen på området.

Vennlig hilsen
M. Wik
May-Britt Wik

KOMMUNE

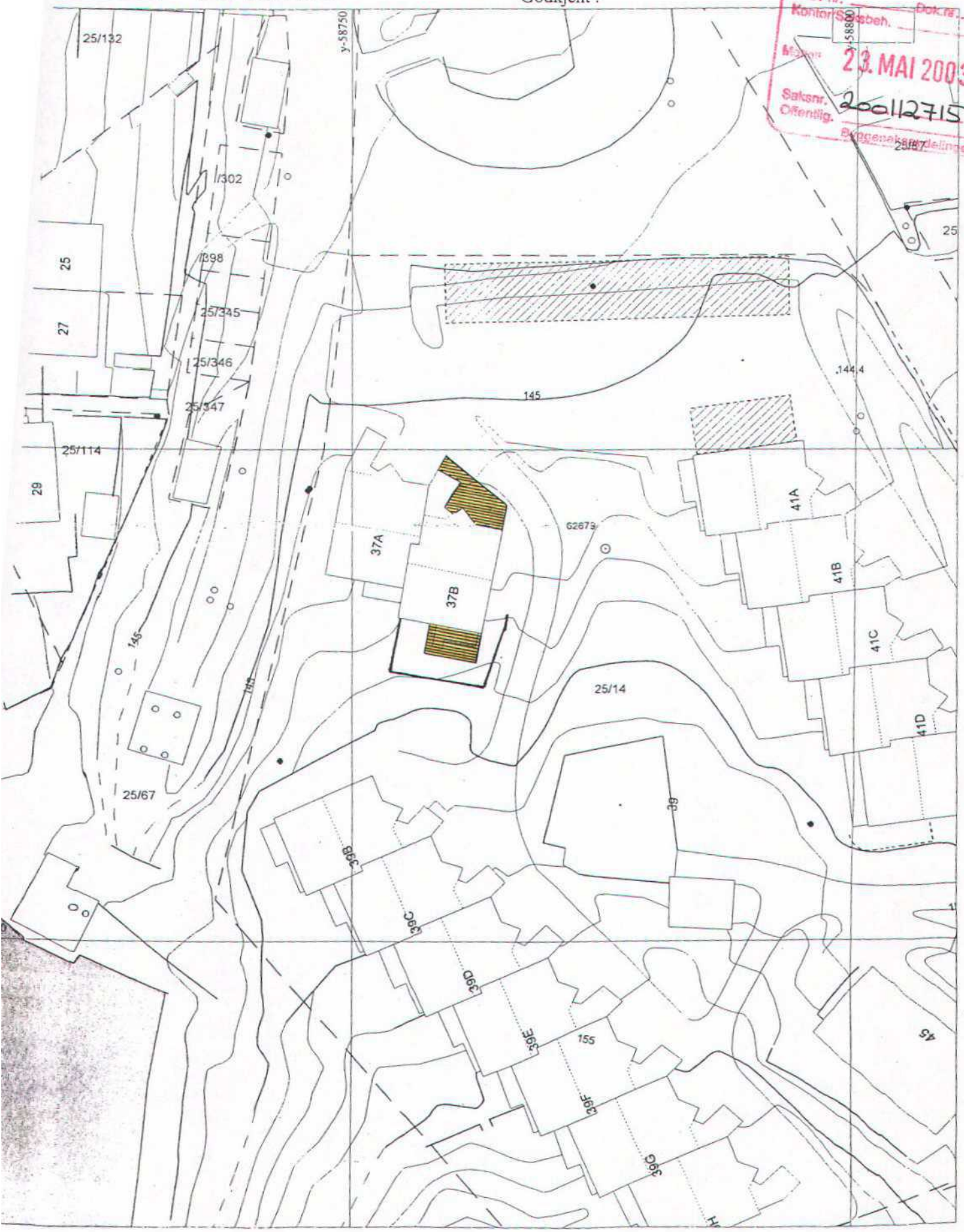
SITUASJONSKART

Byggesaksavdelingen
Miljø og byutvikling
Målestokk : 1:500
Dato : 23.01.2002

Adresse : KROHNEGÅRDEN 37 A
Gnr/Bnr/Fnr: 25/ 14/ 0
GABareal : Uoppgitt
Kartareal : 7616 m2

Reg.plan.nr. : Regulert av 2 reguleringsplaner
Godkjent :

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv nr.
Kontor/Saksbeh.
Dok.nr.
Mottatt 23. MAI 2003
Saksnr. 200112715
Offentlig.
Byggesaksavdelingen



N KOMMUNE

SITUASJONSKART

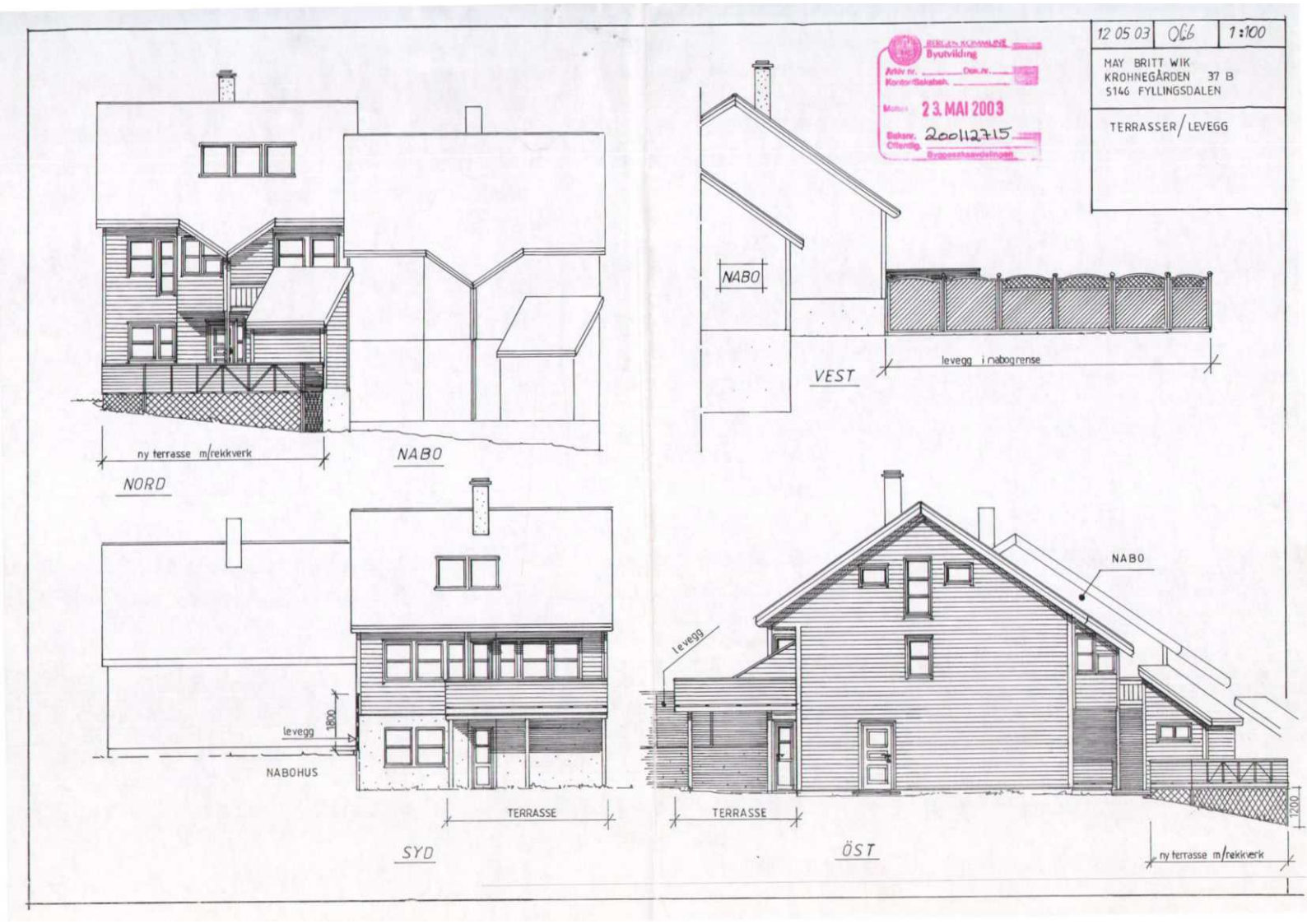
Byggesaksavdelingen
Miljø og byutvikling
Målestokk : 1:500
Dato : 23.01.2002

Adresse : KROHNEGÅRDEN 37 A
Gnr/Bnr/Fnr: 25/ 14/ 0
GABareal : Uoppgitt
Kartareal : 7616 m2

Reg.plan.nr. : Regulert av 2 reguleringsplaner
Godkjent :

HEMNE KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr.
Kontor/Saksbeh.
Dok.nr.
23. MAI 2003
Saksnr.
20011271S
Offentlig.
Byggesaksavdelingen



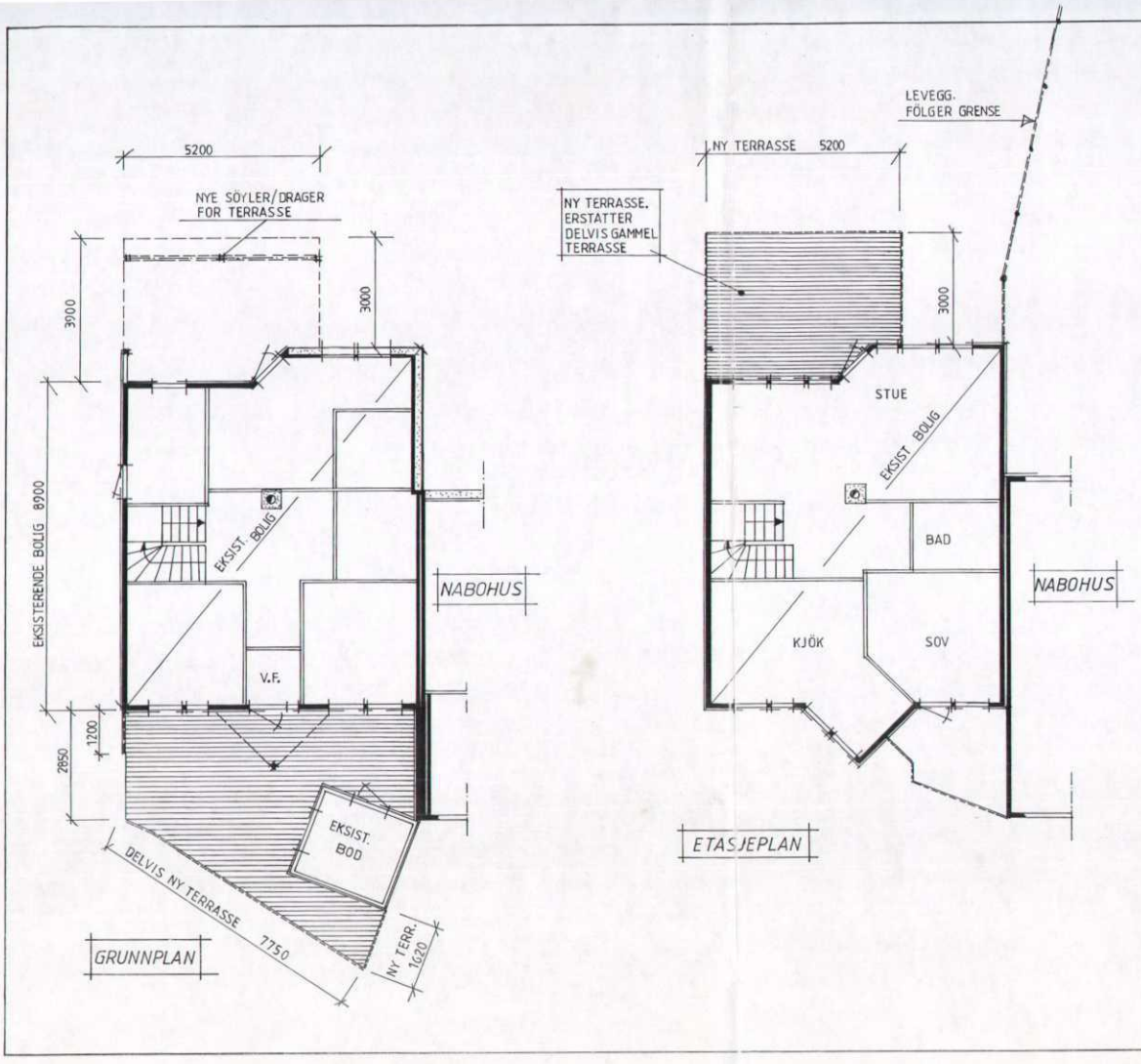


BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 23. MAI 2003
Saksnr. 200112715
Ettersig. Byggesaksavdelingen

12 05 03	066	1:100

MAY BRITT WIK
KROHNEGÅRDEN 37 B
5146 FYLLINGSDALEN

TERRASSER/LEVEGG



BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Bakseh.
Mottatt 23. MAI 2003
Saksnr. 200312715
Offentlig.

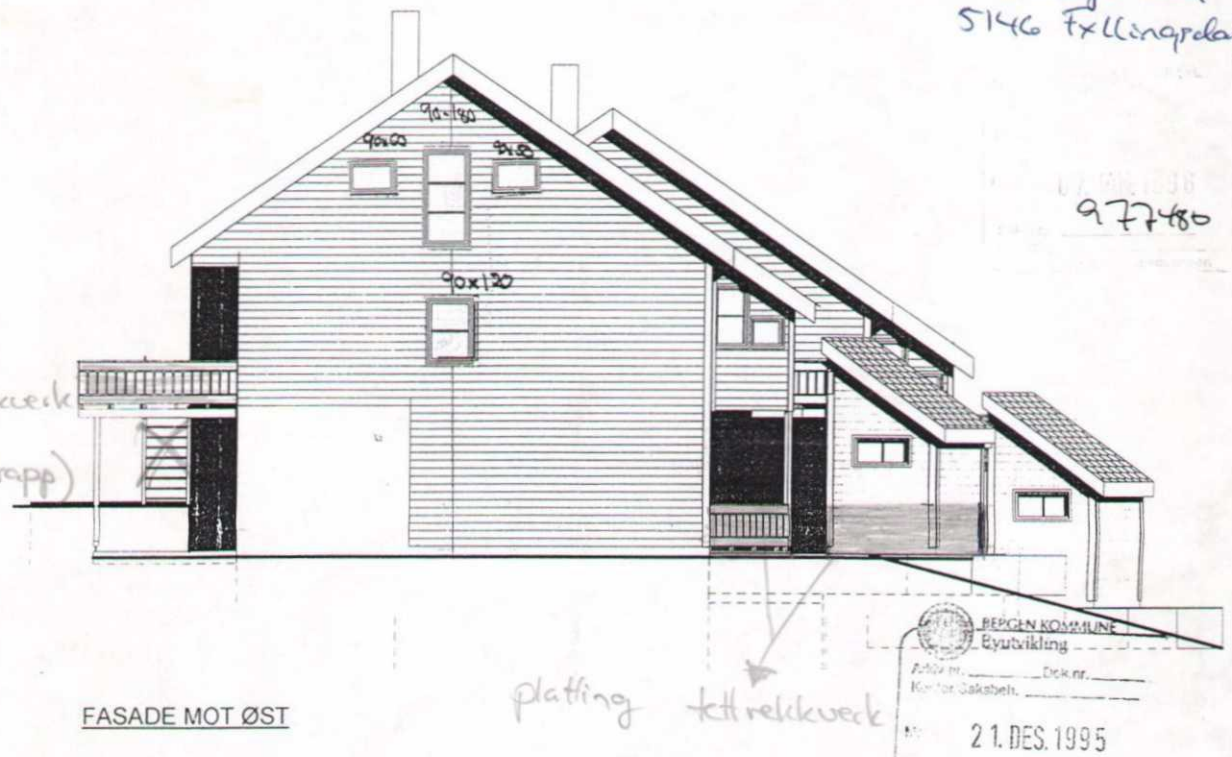
12 05 03	AEL.	1:100

MAY BRITT WIK
KROHNEGÅRDEN 39 B
5146 FYLLINGSDALEN

— UTVIDELSE AV GAMMEL TERRASSE V/STUE
— NY TERRASSE PÅ MARK V/INNGANGSPARTI
— INNTEGNING AV EKSIST. LEVEGG

Maj-Britt Wik
Krohnegården 37B
5146 Fyllingsdalen

977480



FASADE MOT ØST

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor Saksbeh.
Mottatt 21. DES. 1995
Saksnr. 957740
Ordnillig: Byggesaksavdelingen

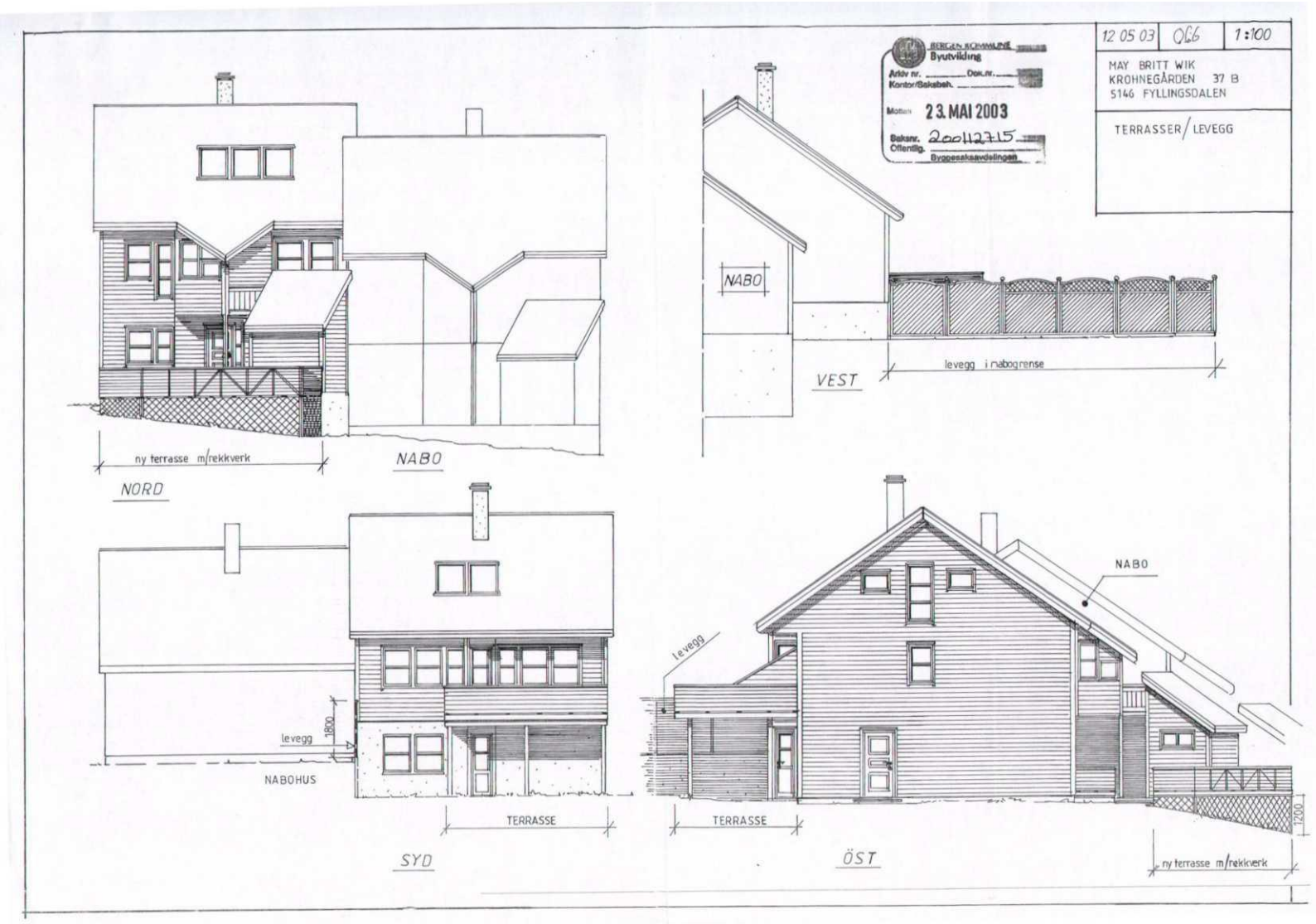


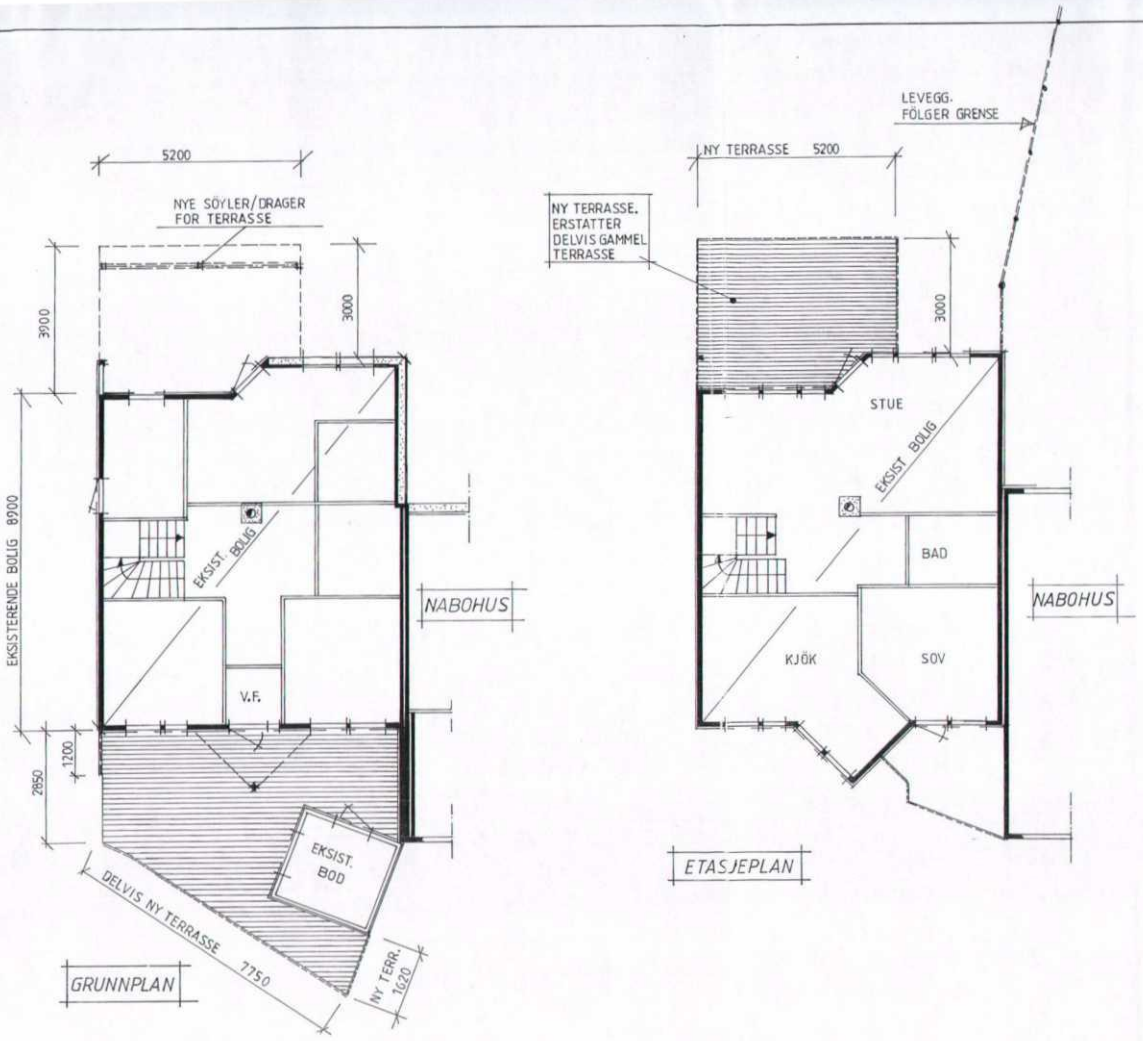
Skravert felt:
Ønsker å sette opp
en skjermvegg
180cm høy 5m lang
Terrasse:
tett rekkverk
(ingen trapp)

FASADE MOT VEST

Mottatt 05. AUG. 2002
Saksnr. 20011271-5
Ordnillig: Byggesaksavdelingen

VisPlan AS	MORTEN STRAUME, PER HENRIK NILSEN LØTVEITNESET 1, 5064 STRAUMSGREND	A S	06.09.95
	FASADER		1:100
	NYE BOLIGER I REKKE, -HUSTYPE: A, -BOLIG NR 6 og 7 GNR.25, BNR.14/389, -KROHNEGÅRDEN I FYLLINGSDALEN		67


BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 23. MAI 2003
Bekreftelse nr. 200112715
Offentlig. Byggesaksavdelingen
12 05 03
066
1:100
MAY BRITT WIK
KROHNEGÅRDEN 37 B
5146 FYLLINGSDALEN
TERRASSER/LEVEGG
NABO
VEST
levegg i nabogrense
ny terrasse m/rekkverk
NABO
NORD
levegg
1800
NABOHUS
TERRASSE
SYD
NABO
levegg
TERRASSE
ÖST
1200
ny terrasse m/rekkverk



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 23. MAI 2003
Søknr. 200112715
Offentlig. Byggesaksavdelingen

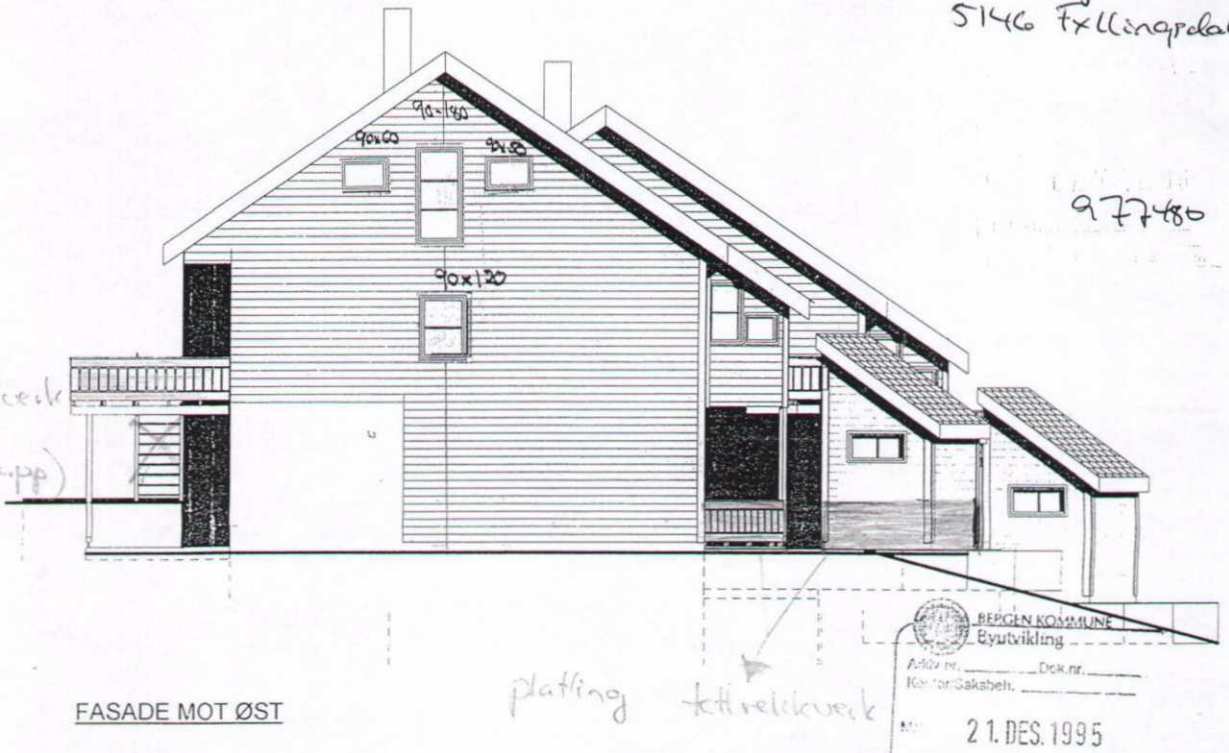
12 05 03	AEL.	1:100

MAY BRITT WIK
KROHNEGÅRDEN 37 B
5146 FYLLINGSDALEN

- UTVIDELSE AV GAMMEL TERRASSE V/STUE
- NY TERRASSE PÅ MARK V/INNGANGSPARTI
- INNTEGNING AV EKSIST. LEVEGG

May Britt Wik
Krohnegården 37B
5146 Fyllingsdalen

977480



FASADE MOT ØST

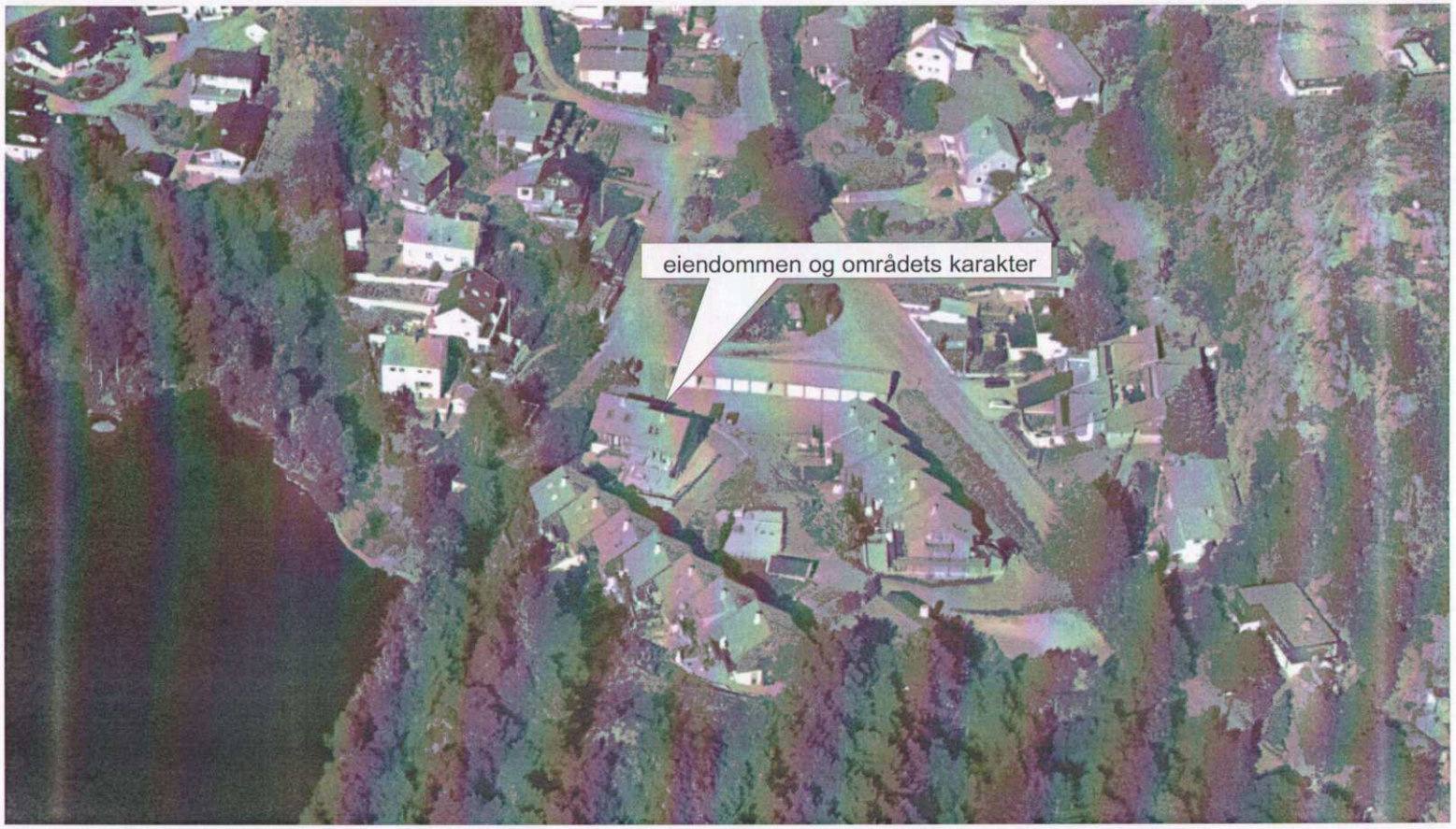
BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 21. DES. 1995
Saksnr. 957740
Offentlig:
Byggesaksavdelingen



FASADE MOT VEST

Mottatt 05. AUG. 2002
Saksnr. 200112715
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

VisPlan AS	MORTEN STRAUME, PER HENRIK NILSEN LØTVEITNESET 1, 5064 STRAUMSGREND	A.S	06.09.95
	FASADER		1:100
	NYE BOLIGER I REKKE, -HUSTYPE: A, -BOLIG NR.6 og 7. GNR.25, BNR.14/389, -KROHNEGÅRDEN I FYLLINGSDALEN		67


eiendommen og områdets karakter


eiendommen

May Britt Wik
Krohnegården 37 B
5146 FYLLINGSDALEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200112715/15 RAST	BYG - 5210	23.01.2002

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Gnr 25	Bnr 14
Tiltakets adresse	KROHNEGÅRDEN 37 B
Tiltakets art	Anlegging Bolig
Tiltakshaver	May Britt Wik

SAKSGRUNNLAG:

Søknaden:

Saken gjelder søknad om tillatelse til å anlegge en uteplass med murer rundt. Byggesaksavdelingen ble i oktober 2001 gjort oppmerksom på at det foregikk arbeider på del av eiendommen gnr. 25, bnr.14 ved Kronegården 37 b. Vi har mottatt en redegjørelse fra tiltakshaver over hva som er gjort, datert den 16.11.01, og foto av arbeidet er mottatt 17.01.02. Det har ikke vært mulig å få inn søknadsskjema og nabovarsler. Saken er imidlertid tilstrekkelig opplyst slik at vedtak i saken kan fattes, jfr forvaltningslovens § 17.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 1.151.00.00. Bebyggelsesplan er godkjent 02.06.95.

Estetiske krav:

Ethvert tiltak skal etter plan- og bygningsloven tilfredstille rimelige skjønnhetshensyn , jfr. Plan- og bygningslovens § 74.2.

Merknader fra naboer og andre parter:

Det er innkommet merknader fra 3 naboer i oktober/ november 2001. Disse etterlyser nabovarsel og opplysninger om hva som skal gjøres på eiendommen. Videre har arbeidet så langt ført til en usikret skråning som er til fare for beboerne i området.

Byggesaksavdelingens merknader/vurderinger:

Arbeidene på eiendommen har fortsatt til tross for stoppordre gitt 15.10.01. Hageparsellen er utgravd i en høyde av ca 1-2 meter. En uteplass med støpt grunn er anlagt og en betongsteinsmur er oppsatt rundt uteplassen. Betongsteinmuren er ca 1,2 meter høy og tilfylt med jord på utsiden. Tiltaket er

Merknad [øm1]: Dette avsnittet tas alltid med. Tiltaket beskrives kortfattet slik det er omsøkt. BRA skal oppgis for nybygg og tilbygg.

Merknad [øm2]: Tas alltid med. Gjeldende reguleringsplan identifiseres med navn og korrekt R- nummer, og regulert formål. Andre plantyper som kan ha direkte innvirkning på vedtaket bør også refereres, f.eks. Kommuneplan og kommunedelplan. (Må ikke nødvendigvis taes med i "små saker".)

Merknad [øm3]: Avsnittet tas med ved nybygg, tilbygg, påbygg, underbygg, fasadeendring og anlegg hvor dette ansees for nødvendig. Beskrives kortfattet hvordan estetiske krav er ivaretatt gjennom kvaliteter i tiltakets egen utforming og plassering, og dets forhold til bebygde-, kulturelt betingede -, eller naturgitte omgivelser

Merknad [øm4]: Tas alltid med når de foreligger. Gjengis i kortform.

Merknad [øm5]: Tas alltid med når de foreligger. Dispensasjonforhold og -søknader beskrives, med Byggesaksavdelingens begrunnelse for bruk av hjemmel når de innvilges.

Merknad [øm6]: Avsnittet tas med etter behov, når innholdet av søknaden, uttalelsene og/eller nabomerknader bør kommenteres eller drøftes.

vurdert opp mot § 7 i forskrift om saksbehandling og kontroll. Punkt 3 nr g tillater at planering inntil 0,5 meter foretas uten søknad i rekke-eller kjedehus bebyggelse.
Dette tiltaket faller utenfor unntaket i § 7.
Imidlertid uttaler tiltakshaver 17.01.02 at uteplassen er ferdig opparbeidet og parsellen er sikret med tregjerde rundt eiendommen. Det er påbegynt igjenoppbygging av terrasse.
Bygningsmyndighetene har ingen merknader til utformingen av terrengarbeider og mur sett i forhold til naboer eller plan- og bygnignslovens § 74.2. Det påtales imidleretid at arbeidet er utført forut for søknad. Tilleggsgebyr blir ilagt. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at arbeidet er utført forskriftsmessig. Terrassen behandles ikke i denne saken.

VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden om anlegging av mur ved bolig stemplet Byggesaksavdelingen 16.11.01.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte foto stemplet Byggesaksavdelingen 17.01.02 og situasjonskart stemplet byggesaksavdelingen 23.01.02.

Protester:
Protestene betraktes som merknader til at arbeidet ikke er omsøkt. Tiltaket er sikret med gjerde.
Naboene orienteres om vedtaket ved dette skriv.

Tiltaket, som tillates igangsatt etter dette vedtak, skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

Beliggenhet:
Plassering som vist på kart stemplet byggesaksavdelingen 23.01.02.

Avfall:
Alt avfall, som tiltaket medfører og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, skal leveres til godkjent mottak. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjennvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

Ansvar:
Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket er utført forskriftsmessig.

Ferdigstillelse:
Ved ferdigstillelse av arbeidet, må det fra tiltakshaver, innsendes skriftlig dokumentasjon til bygningsmyndighetene for at arbeidene er utført i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse vil ikke bli utstedt før slik dokumentasjon foreligger.

Etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens §93b, nr. 1, første ledd, skal ansvarlig sørge for at det er dokumentert hvorledes alle relevante krav gitt i eller i medhold av samme lov, blir oppfylt. Det er følgelig også søkers plikt å påse at tiltaket i sin helhet er dekket med ansvar og kontroll både i prosjekterings- og utførelsesfasen.

Merknad [øm7]: Angi hva det gis dispensasjon fra.

Taes alltid med hvis søknaden krever disp.

Bruk standard tekst

Merknad [øm8]: Defineres for alle nybygg, og for tilbygg hvor byggeavstand underskrides, eller kun holder de minimumavstander som er fastsatt i veilov, jernbanelov eller i pbl. § 70; og som ellers har små feilmarginer i forhold til beliggenhet.

Bruk standardtekst

Merknad [øm9]: Standard setning i alle saker hvor det blir bygningsavfall.

Merknad [øm10]: Kommenter hvis dette ansees for å være nødvendig.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Myndighet og klageadgang:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jfr. vedlagte Orientering om klagerett. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Partene er dags dato underrettet om avgjørelsen, med kopi av dette vedtak.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200112715 .

BYGGESAKSAVDELINGEN

Hans Frugård
Seksjonsleder

Randi Stavdal
overingeniør

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi: Ole Irgens, Kronegården 41 c, 5146 Fyllingsdalen
: Sameiet Kronegården v/ Bjørnar Tessem, Kronegården 39b
: Are Dommasnes, Kronegården 37a

May-Britt Wik
Krohnegården 37 B
5146 FYLLINGSDALEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200112715/97 OYRA	NYBY–5210	19.11.2007

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 25 Bnr 409
Tiltakets adresse	:	KROHNEGÅRDEN 37 B
Tiltakets art	:	Tilbygg Bolig
Tiltakshaver	:	May-Britt Wik

Ferdigattesten gis i henhold til bekreftelse fra tiltakshaver, som ansvarlig for arbeidene, mottatt bygningsmyndighetene 08.10.07.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet at de godkjente arbeidene er ferdige og utført i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Tiltaket skal etter dette være uten feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200112715.

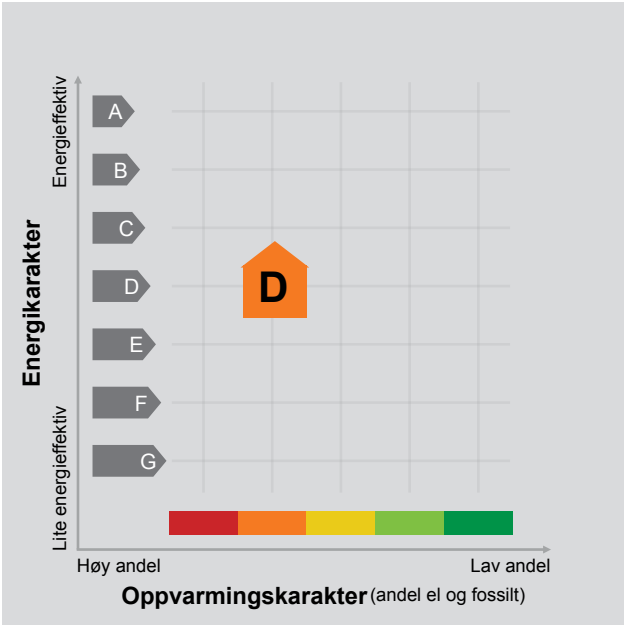
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

for Trygve Sæle
seksjonsleder

Øystein Rambjørg
overingeniør

ENERGIATTEST

Adresse	Krohnegården 37B
Postnummer	5146
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	409
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9561773
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-37047
Dato	10.10.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	177
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

May-Britt Wik
Krohnegården 37 B
5146 FYLLINGSDALEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200112715/95 OYRA	NYBY–5210	28.09.2007

PÅLAGT RETTING ER UTFØRT - SAKEN KAN AVSLUTTES

Eiendom	:	Gnr 25 Bnr 409
Tiltakets adresse	:	Krohnegården 37 B
Tiltakets art	:	Anlegging av uteplass med forstøtningsmur rundt og oppføring av terrassetilbygg ved inngangspartiet og på sørsiden av boligen og skjermvegg/levegg i eiendomsgrensen ved inngangspartiet til boligen.
Tiltakshaver	:	May-Britt Wik

Det vises til bekreftelse fra Dem mottatt av bygningsmyndighetene den 25.06.07.

I bekreftelsen er det bl.a. angitt at de tidligere ulovlig utførte byggearbeidene nå er rettet opp. Bygningsmyndighetene har også ved befaring konstatert at arbeidene er rettet i samsvar med de vedtak som er gjort i saken, og finner etter dette å kunne avslutte oppfølgingen av denne delen av saken. Når tiltakshaver/den ansvarlige har innsendt skriftlig dokumentasjon for at alle arbeidene er utført i henhold til bestemmelsene i pbl., kan ferdigattest utstedes.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200112715.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

for Trygve Sæle
seksjonsleder

Øystein Rambjørg
overingeniør

Kopi: Bjørnar Tjessem og Gyrid Johnsen, Krohnegården 39B, 5146 Fyllingsdalen
Connie Engstad og Anthony Hatzistavrou, Krohnegården 41 B, 5146 Fyllingsdalen
Eva og Tom Justesen, Krohnegården 39 C, 5146 Fyllingsdalen
Are Dommasnes, Krohnegården 37 A, 5146 Fyllingsdalen

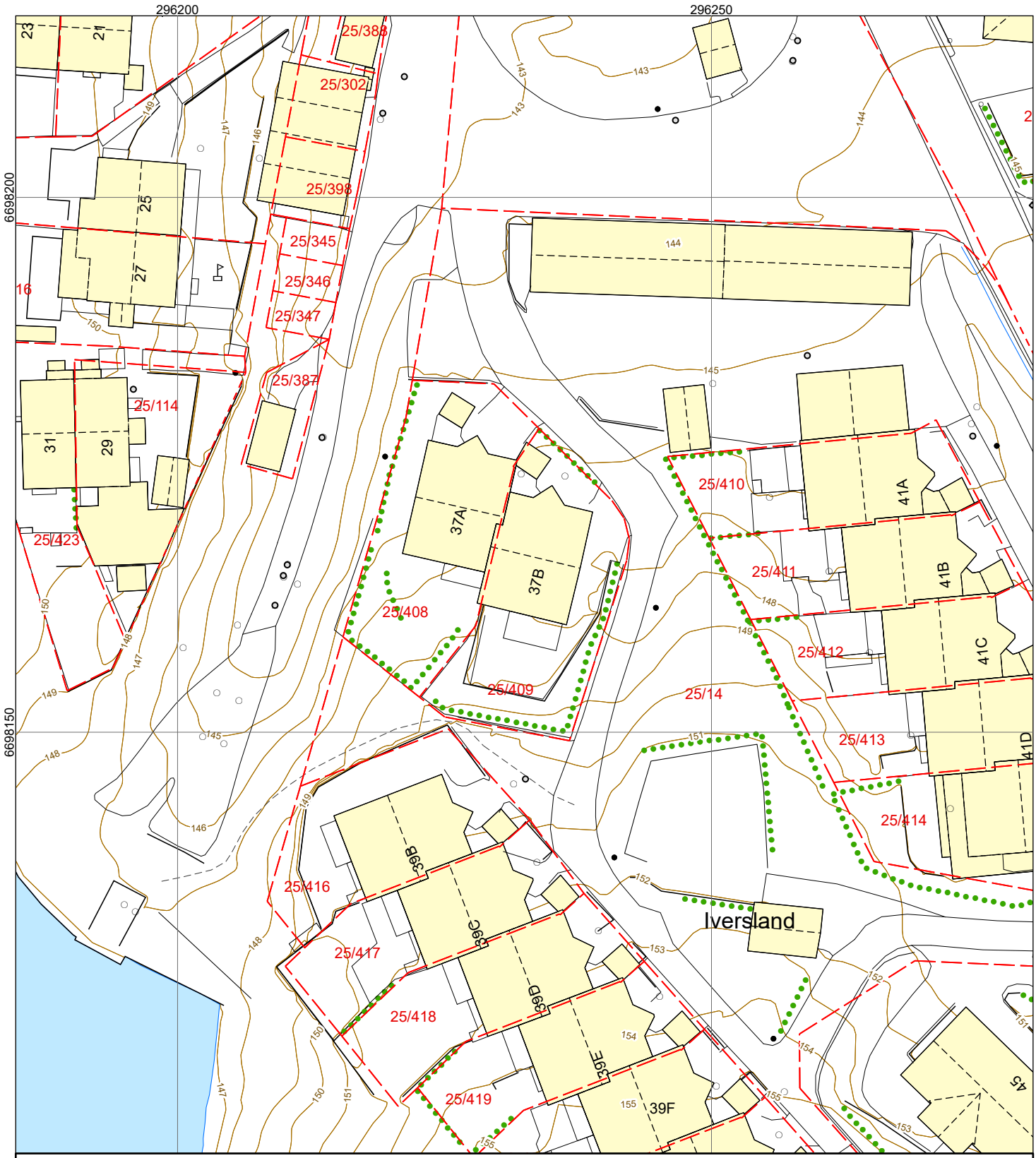
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 01.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 25/409/0/0
Adresse: Krohnegården 37B

N



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

VEDTEKTER FOR SAMEIET KROHNEGÅRDEN 37 - 45

§ 1. NAVN, ADRESSE OG FORMÅL.

Sameiet har adresse i Krohnegården, 5146 Fyllingsdalen.

Vedtektene omfatter Gnr. 25 Bnr. 14 i Bergen, som er et fellesareal eiet med 1/15 hver av boligeiendommene nedenfor:

Hus nr. 1	Gnr. 25	Bnr. 410	Krohnegården 41 A
Hus nr. 2	Gnr. 25	Bnr. 411	Krohnegården 41 B
Hus nr. 3	Gnr. 25	Bnr. 412	Krohnegården 41 C
Hus nr. 4	Gnr. 25	Bnr. 413	Krohnegården 41 D
Hus nr. 5	Gnr. 25	Bnr. 414	Krohnegården 41 E
Hus nr. 6	Gnr. 25	Bnr. 408	Krohnegården 37 A
Hus nr. 7	Gnr. 25	Bnr. 409	Krohnegården 37 B
Hus nr. 8	Gnr. 25	Bnr. 416	Krohnegården 39 B
Hus nr. 9	Gnr. 25	Bnr. 417	Krohnegården 39 C
Hus nr. 10	Gnr. 25	Bnr. 418	Krohnegården 39 D
Hus nr. 11	Gnr. 25	Bnr. 419	Krohnegården 39 E
Hus nr. 12	Gnr. 25	Bnr. 420	Krohnegården 39 F
Hus nr. 13	Gnr. 25	Bnr. 421	Krohnegården 39 G
Hus nr. 14	Gnr. 25	Bnr. 422	Krohnegården 39 H
Hus nr. 15	Gnr. 25	Bnr. 415	Krohnegården 45

Foreningens formål er å forestå opparbeiding, drift og vedlikehold av fellesarealet og felles tekniske anlegg, herunder parkeringsplass, veier, vann- og avløpsrør, trykkøkningsanlegg og andre felles tiltak som settes i verk i foreningens regi.

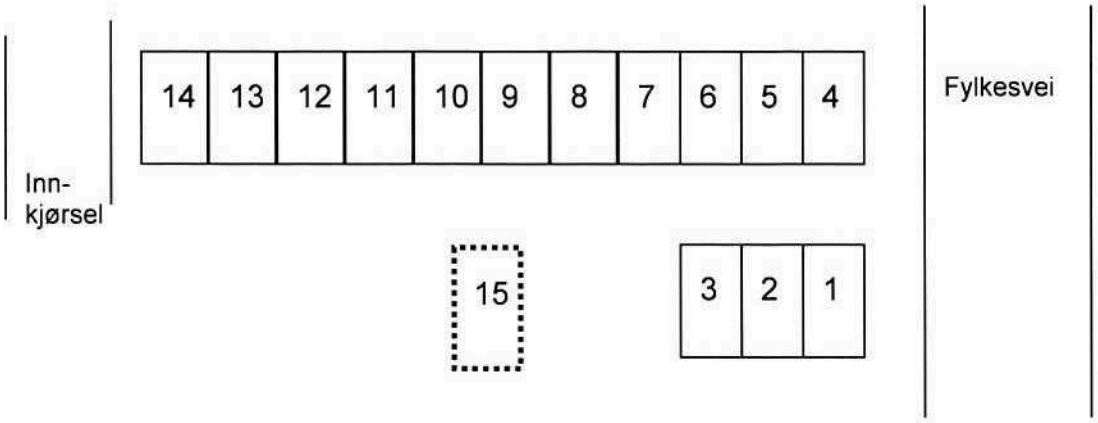
§ 2. ORGANISERING OG JURIDISK RÅDERETT.

Andel i fellesarealet kan bare erverves sammen med eiendomsrett til boligene nevnt i § 1, og kan ikke skilles fra boligeiendommene (jfr. Lov om sameige § 10, 2. ledd). Andelshaverne i fellesarealet har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Andre kan ikke opptas som deltakere.

§ 3. FAKTISK RÅDERETT.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Den enkelte sameier skal ha rett til tilkomst til sin eiendom over fellesarealet, og likeså skal han ha rett til å føre vannledninger, strømledninger etc. over fellesarealet. Sameierne er videre enige om at de andre sameierne skal ha rett til tilkomst til den enkelte sameiers eiendom og bygg for å utføre nødvendig vedlikehold på egen eiendom og bygg.

Hus nr. 1 til og med hus nr. 15 disponerer hver sin garasjeplass på fellesarealet etter følgende skjema.



Hus 15 har pr 24.02.2004, ikke bygget garasje. Kostnader ved opparbeiding av tomt til garasje deles likt med en halvpart på hus 15 og en halvpart på de resterende 14 hus i sameiet. Alle kostnader med å bygge selve garasjen for hus 15 dekkes av hus 15. Det er videre en forutsetning at garasjen er av samme type som de andre garasjene, og at den males i samme farge. Når hus 15 har ferdigstilt garasje vil dette avsnittet i vedtektene, være overflødig.

Sameiets øvrige parkeringsplasser kan brukes av sameierne selv eller gjester hos sameierne. De øvrige plassene skal ikke brukes til lagring av kjøretøyer som ikke er i bruk, tilhengere eller lignende. Midlertidig parkering av biler skal ikke vanskeliggjøre eller hindre adkomst til hvert enkelt hus.

§ 4. UTGIFTER.
Sameiets utgifter skal dekkes av sameierne med 1/15 hver hvis ikke annet er avtalt. Hus nr. 15 skal ikke belastes utgifter knyttet til bruk og vedlikehold av garasjene på fellesarealet før etter at hus 15 også har bygget garasje. Hus 15 har pr 24.02.2004, ikke bygget garasje.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameiermøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt det.

Når et beløp som er 2 ganger innbetalt årskontingent er oppspart på konto, kan innbetaling reguleres eller stoppes. Dette avgjøres av sameiermøtet med alminnelig flertall.

§ 5. VEDLIKEHOLD.
Den enkelte boligeiendom skal selv vedlikeholde vann- og avløpsledninger fra og med utvendig stoppekran og utvendig stakepunkt inn til boligen, og elektriske ledninger fra og med boligeiendommens sikringsboks.

Vedlikehold av den enkelte garasje påhviler fullt ut for egen regning den respektive sameier.

Øvrig vedlikehold av fellesarealet med bygninger, parkeringsplass, veier, vann- og avløpsrør er sameiets ansvar.

§ 6. STYRET.
Sameiets styre skal bestå av styreleder og 2 medlemmer samt 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Funksjonene som sekretær og kasserer skal ivaretas av de øvrige styremedlemmene.

Styremedlemmene velges for 2 år. Som styremedlemmer kan velges sameierne eller deres husstands-medlemmer, men slik at bare en person fra hver husstand kan sitte i styret samtidig. Sameierne er forpliktet til å motta valg, men ikke til å motta gjenvalg når de allerede sitter i styret.

§ 7. STYRETS VEDTAK.
Styret står for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når 3 medlemmer er til stede, eller 2 medlemmer og varamedlem. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Det skal føres referat fra styremøtene. Referatet skal underskrives av de som har vært tilstede på møtet og deretter sendes ut til alle sameierne.

I henhold til Lov om sameige § 4 kan styret ikke fatte vedtak om å ta opp lån eller foreta store innkjøp eller andre avtaleinngåelser uten sameiermøtets samtykke. Grensen for styrets disposisjonsrett settes til kr. 15 000,-.

§ 8. FIRMATEGNING.
Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner sameiets navn.

§ 9. SAMEIERMØTE.
Den øverste myndighet i sameiet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 2 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, maks. 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 4 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal oversendes skriftlig til styret i god tid før møtet. Skal et forslag som krever to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Eventuelle forslag til vedtektsendringer må være vedlagt innkallingen.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PA ORDINÆRT SAMEIERMØTE.
På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding
3. Regnskap / Budsjett
4. Valg
5. Andre saker, nevnt i innkallingen
6. Orienteringssaker som det ikke skal stemmes over

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMNING.
Sameiermøtet ledes av styreleder, eventuelt valgt møteleder.

For sameiermøtets vedtak gjelder Lov om sameige § 4. Saker som gjelder fornyelse av og påkostninger som utgjør betydelig økonomisk belastning for sameiet krever et flertall på 10 av 15 stemmer.

Alle andre saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 12. OM SAMEIERMØTET.
På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver andel de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal legges frem skriftlig og være datert.

Styret har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall.

Referat fra sameiermøtet skal underskrives av møteleder og minst en sameier som er valgt av sameiermøtet, og deretter sendes ut til alle sameierne innen 7 dager.

§ 13. REVISOR.
Sameiets revisor velges av sameiermøtet for 1 år av gangen blant sameierne eller deres husstandsmedlemmer, eller det kan velges en registrert eller statsautorisert revisor.

§ 14. VALGKOMITE.
Valgkomiteen skal ha 2 medlemmer som velges av sameiermøtet for 1 år av gangen. Sittende styre skal komme med forslag til ny valgkomite.

§ 15. ENDRING AV VEDTEKTENE.
Endringer i vedtektene kan bare vedtas på sameiermøtet, og krever tilslutning av alle sameierne.

§ 16. OVERDRAGELSE AV EIENDOM.
Ved salg eller annen overdragelse av eiendom plikter sameier å gi fremtidig erverver informasjon om og kopi av vedtektene.

Krohnegården 24.02.2004

Hus nr. 1
Claudia Suarez .....

Guillermo Rojas .....

Hus nr. 2
Connie Elisabeth Engstad ..... Connie E. Engstad .....

Anthony Hatzistavrou ..... Anthony Hatzistavrou .....

Hus nr. 3
Christer Kjølholdt .....

Merethe Hauge ..... Merete Hauge .....

Hus nr. 4
Birthe Tiller ..... Birthe Tiller .....

Asbjørn Tellnes .....

Hus nr. 5
Nina Beate Jensen ..... Nina Beate Jensen .....

Hus nr. 6
Are Dommasnes ..... Are Dommasnes .....

Le Thi Kim Oanh .....

Hus nr. 7
May Britt Wik .....

Hus nr. 8
Gyrid Johnsen ..... Gyrid Johnsen .....

Bjørnar Tessem ..... Bjørnar Tessem .....

Hus nr. 9
Eva Justesen ..... Eva Justesen .....

Tom Erik Justesen .....

Hus nr. 10
Kari Høgheim .....

Kjetil Torgersen .....

Hus nr. 11
Elin Kristine Nyheim ..... Elin K. Nyheim .....

Nils Inge Øien ..... Nils Øien .....

Hus nr. 12
Britta Karin Hope Myhra ..... Britta H. Myhra .....

Arvid Myhra ..... Arvid Myhra .....

Hus nr. 13
Rolf Høisæter ..... Rolf-Einar Høisæter .....

Theopisti Anastasiadou ..... Theopisti Anastasiadou .....

Hus nr. 14
Eva Jarlind ..... Eva Jarlind .....

Bjørn Jarlind ..... Bjørn Jarlind .....

Hus nr. 15
Jorunn Lid ..... Jorunn Lid .....

Nelly Karin Lid ..... Nelly Lid .....

Krohnegården 37B

Nabolaget Krohnegården - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	20 min 1.8 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.... 236 elever, 13 klasser	5 min 2.4 km
Seljedalen skole (1-7 kl.) 199 elever, 16 klasser	5 min 2.6 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	8 min 3.5 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	5 min 2.4 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	8 min 3.7 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	11 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Løvstakkskiftet Linje 19, 46	1 min 0.1 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	7 min 3.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 5.6 km
Bergen Flesland	19 min

BARNEHAGER

Litlafjellet barnehage (0-5 år) 147 barn	6 min 0.4 km
Melkeplassen barnehage (0-5 år) 48 barn	11 min 1 km
Damsgård Kanvas-barnehage (0-5 år) 89 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Melkeplassen	5 min
Coop Prix Melkeplassen	11 min

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

VARER/TJENESTER

Oasen	6 min
Apotek 1 Knudsenkvartalet	6 min
Laksevåg Vinmonopol	7 min

SPORT

Tjønnen idrettsplass	5 min
Frøyahallen basketballhall	7 min
MOVA Fyllingsdalen	5 min
SATS Damsgård	5 min

«Dette er et stille og rolig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Krohnegården 37 B, 5146 Fyllingsdalen
Gnr. 25, Bnr. 409, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260176

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Stian Grøtte

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 928 68 579

E-post: stian.grotte@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
