PRIVATMEGLEREN
SYD

ØVRE LYNGBØ 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Øvre Lyngbø 15, 5164 LAKSEVÅG

BERGEN kommune

gnr. 148, bnr. 159, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 01.07.2026 **Rapportdato:** 24.07.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3401 **Eiendomsverdi ref nr:** QF7690

Foretak: Henne Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

HENNETAKSTAS

Rapportansvarlig



Daniel Henne

hennetakst@gmail.com

909 48 327

Norsk takst NITO HENNETAKSTAS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Forutsetninger:
Eier har rekvirert tilstandsrapport for Øvre Lyngbø 15. Boligen er del av en 3-mannsbolig oppført i 1954. Rapporten omfatter den aktuelle boligdelen med tilhørende tilgjengelige bygningsdeler og arealer som er kontrollert på befaringsdagen.
Boligen har kjeller, hovedetasje og loft. Kjeller er innredet/benyttet som utleiedel/hybel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at kjeller/utleiedel er godkjent som egen boenhet, utleiedel eller rom for varig opphold.
Rapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova. Rapportens innhold og undersøkelsesomfang bygger på forskriftens minimumskrav. For valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der dette er relevant.
Det er fremlagt egenerklæringsskjema fra selger, byggebeskrivelse/tilbud fra Boligplaner AS vedrørende etterisolering/skifte av kledning/fasadearbeider, samt tilbudsestimat fra Olimb Rørfornying AS vedrørende rørfornying av avløp. Det er også opplyst om brannforebyggende elkontroll/NEK 405-2-2 utført i 2024 av BEA, men dokumentet er opplyst ikke signert. Opplysninger og dokumentasjon er gjennomgått og lagt til grunn der de er vurdert som relevante for rapportens mandat og registrerte forhold på befaringsdagen.
Rapporten er basert på visuell og ikke-destruktiv kontroll av synlige og tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester, fuktsøk og fuktmålinger der dette er beskrevet. Skjulte konstruksjoner, lukkede vegger, bjelkelag, takkonstruksjon, drenering, fundamenter, skjulte rørføringer, elektriske installasjoner og øvrige forhold som ikke var tilgjengelige uten inngrep, er ikke fullstendig kontrollert.
Det er ikke foretatt full byggesaks-, brann-, elektro-, VVS-, geoteknisk eller forskriftsmessig samsvarskontroll.
Opplysninger fra eier, egenerklæring, tidligere dokumentasjon og tredjepartsrapporter er ikke selvstendig verifisert utover rapportens ordinære kontrollomfang.

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Nøkkel befaring hvor kun takstmannen var tilstedet på befaringsdagen

Referansenivå:
Boligen er oppført i 1954 og vurderes i hovedsak opp mot byggeskikk, materialbruk og krav som var normale på oppføringstidspunktet, med mindre annet følger av forskrift til avhendingslova eller særskilte krav til blant annet våtrom, fukt, sikkerhet, rømningsforhold og HMS.
Det må forventes at en bolig fra denne perioden ikke tilfredsstiller dagens krav til blant annet isolasjon, lufttetthet, fuktsikring, ventilasjon, brannsikkerhet, lydforhold, våtromsutførelse og tekniske installasjoner. Dette er normalt for eldre boliger og er ikke alene å anse som avvik, med mindre det er registrert skader, funksjonssvikt, vesentlig slitasje, risikoforhold eller forhold som etter forskrift/rapportens mandat skal vurderes særskilt.
Alder er et symptom på mulig svikt. Eldre bygningsdeler og konstruksjoner har normalt redusert restlevetid, økt vedlikeholdsbehov og større risiko for skjulte skader sammenlignet med nyere konstruksjoner. For lukkede konstruksjoner og skjulte installasjoner er vurderingen begrenset til synlige forhold, tilgjengelige kontrollpunkter, alder, opplysninger og eventuelle målinger på befaringsdagen.
Konstruksjoner under terreng, påforede vegger mot grunn, eldre drenering, eldre røranlegg, lukkede takkonstruksjoner og våtrom uten full dokumentasjon vurderes med særlig vekt på alder, risiko og tilgjengelig kontrollgrunnlag.

Konklusjon / vurdering
Øvre Lyngbø 15 er del av en eldre 3-mannsbolig fra 1954. Boligen har flere oppgraderte bygningsdeler, herunder nyere yttertekking og kledning/fasade, vinduer som fremstår nyere, men den tekniske tilstanden bærer preg av alder, ombygginger, eldre konstruksjoner, begrenset dokumentasjon og flere forhold som krever oppfølging.
Det er registrert vesentlige avvik ved blant annet bad, etasjeskiller/bjelkelag, rom under terreng, avløpsanlegg, drenering/fuktsikring, enkelte VVS-forhold, terrasse/trapp/rekkverk og forhold knyttet til kjeller som utleiedel. Det er også registrert forhold som har betydning for HMS/lovlighet, særlig knyttet til ikke godkjent utleiedel i kjeller, rømningsforhold, lysinnslipp og adkomst.
Etasjeskillet har betydelige skjevheter, med målt høydeforskjell på ca. 4,7 cm over ca. 2 meter i hall/trapp i 2. etasje. Det er ukjent om det er foretatt endringer i bærende konstruksjoner, men det fremstår som om det kan være åpnet opp mellom kjøkken og stue i 1. etasje. Dette bør undersøkes nærmere.
Badet i kjeller er vurdert til TG3 og må påregnes oppgradert. Ved oppgradering må gulv, fallforhold, sluk, membran/tettesjikt, ventilasjon, innbygget sisterne og lukkede/tilliggende konstruksjoner vurderes samlet. Det er utført hulltaking fra soverom med målt verdi 13 %, men kontrollpunktet ligger ikke direkte bak våtsone/dusjsone, og skjulte forhold i risikosonen kan derfor ikke utelukkes.
Avløpsanlegget må følges opp særskilt. Fremlagt tilbudsestimat fra Olimb viser anbefaling om rørfornying/utbedring, og det må påregnes videre kontroll og tiltak. Drenering/fuktsikring er antatt fra byggeår og har oppnådd høy alder, noe som gir økt risiko for redusert funksjon mot konstruksjoner under terreng.
Boligen må samlet vurderes som et objekt hvor kjøper må påregne vedlikehold, videre undersøkelser, oppgradering og enkelte større utbedringer. For fullstendig vurdering vises det til de enkelte bygningsdelene, tilstandsgradene og anbefalte tiltak i rapporten.

HMS / lovlighet – samlet vurdering

Beskrivelse av eiendommen

Kjeller er innredet/benyttet som utleiedel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at kjeller er godkjent som egen boenhet/utleiedel, eller at alle rom er godkjent for varig opphold. Det er valgt "Ja" på at det er avdekket åpenbare ulovligheter.
Det er registrert avvik knyttet til lysinnslipp og rømningsvei for soverom i kjeller. Rommet er derfor ikke vurdert som godkjent soverom/rom for varig opphold. Ytterdør fra kjeller har fri høyde på ca. 1,72 m. Dersom døren inngår som adkomst -/rømningsdør fra kjeller/utleiedel, vurderes fri høyde som ikke tilfredsstillende. Dør/døråpning bør skiftes eller bygges om dersom kjeller skal benyttes eller markedsføres som utleiedel/boenhet eller rom for varig opphold.
Det er også registrert samba-/plassbesparende trapp til loft med avvik ved åpninger, rekkverk og håndløper. Trappen vurderes ikke som tilfredsstillende rømningsvei fra loft dersom loft benyttes som rom for varig opphold.
I 1. etasje er det registrert lukket trapp med håndrekke på én side. Trappen er ikke tilstandsvurdert som egen bygningsdel, men forholdet inngår som del av samlet HMS -/brukssikkerhetsvurdering.
Det er etablert frittstående terrasse på ca. 30 m² på siden av boligen. Det er registrert slitasje på overflater og rekkverk, skjevheter i konstruksjonen og bratt trapp uten rekkverk/håndløper. Dette gir redusert brukssikkerhet og økt risiko for fallulykker. Terrasse, trapp og rekkverk bør kontrolleres og utbedres.
Det er registrert at skapdør over kjøkkenventilator kommer i kontakt med downlight i himling ved åpning. Forholdet vurderes som et HMS-/sikkerhetsmessig forhold, da gjentatt mekanisk belastning kan medføre skade på downlight eller tilhørende fast elektrisk installasjon. Skapdørens åpningsvinkel bør begrenses, eller løsningen bør tilpasses slik at skapdør ikke kommer i kontakt med downlight. Eventuelle arbeider på downlight eller fast elektrisk installasjon skal utføres av registrert elektroforetak.

Det er fremlagt brannforebyggende elkontroll bolig / NEK 405-2-2 utført i 2024 av BEA, men dokumentet er opplyst ikke signert. Elektrisk anlegg er omtalt i eget punkt. Signert rapport bør innhentes dersom denne foreligger, og eventuelle avvik må dokumenteres utbedret av registrert elektroforetak. Røykvarslere og slokkeutstyr er ikke funksjonstestet som del av tilstandsrapporten. Eier/bruker må påse at boligen til enhver tid har forskriftsmessig røykvarsling og slokkeutstyr. Rapporten er ikke en full byggesaks-, lovlighets- eller brannteknisk kontroll. Forhold knyttet til godkjent bruk, brannskille, rømningsvei, dagslys, takhøyde, ventilasjon og øvrige tekniske krav bør avklares nærmere mot kommunale byggesaksopplysninger og eventuelt ansvarlig søker/fagkyndig dersom kjeller eller loft skal benyttes eller markedsføres som godkjent utleiedel/boenhet eller rom for varig opphold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon:
Taket er tekket med svart betongtakstein. Yttertekkingen er opplyst å være fra 2017.
Takrenner og nedløp er utført i sort metall. Det er montert snøfangere på taket. Renner, nedløp og snøfangere fremstår som nyere og må sees i sammenheng med opplyst skifte av yttertekking i 2017.
Boligen har saltakkonstruksjon.

Yttervegg:
Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og trekledning. Kledningen fremstår som nyere og er opplyst av eier å være fra 2025. Kontrollen er utført visuelt fra tilgjengelige områder på befaringsdagen.

I tilsendt pristilbud fra eier er det opplyst at ved skifte av kledning i 2025 ble også følgende arbeider utført:
Installasjon av 100mm ny isolasjon, etterfulgt av ytterligere 100mm isolasjon lektet ut med
36x98 justert reisverk. Montering av ny vindsperrer med spesiell oppmerksomhet mot tetting ved
grunnmuren. Arbeider ble utført av Boligplaner as

Vinduer:
Kjeller:
Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2024

1.etasje:
Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2024
Vindu med 2-lags glass i malt trekarm fra 2016

2.etasje:
Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2024
Vindu med 2-lags glass i malt trekarm fra 2021

Loft:
Vindu med 3-lags glass i malt trekarm fra 2024
Kjeller:
Vindu med 2-lags glass fra ca midt 2000 tallet

Merknad – mulig lufting/hulrom under gulv
Det er utvendig registrert svanehalser/ventiler på to sider av boligen. Slike ventiler kan i enkelte tilfeller indikere lufting til krypkjeller, stubbegulv eller annet hulrom under gulvkonstruksjon. Innvendig fremstår gulvene i kjeller i hovedsak som støpte gulv, og det ble ikke registrert hullyd ved gange på tilgjengelige gulvflater. Det er ikke registrert inspeksjonsluke eller annen sikker tilkomst til eventuell krypkjeller/hulrom under gulv.
Eier har i etterkant fremlagt eldre snittegninger. Tegningene viser ikke krypkjeller. Det er ikke kontrollert om de fremlagte tegningene fullt ut samsvarer med faktisk utførelse slik boligen er bygget/ombygget.
På bakgrunn av visuelle observasjoner, manglende hullyd ved gulv, manglende inspeksjonsluke og fremlagte snittegninger, er det ikke dokumentert eller påvist krypkjeller under boligen. Faktisk oppbygging under gulv er likevel ikke kontrollert ved åpning eller destruktive undersøkelser.

Beskrivelse av eiendommen

Dersom det ved fremtidige arbeider avdekkes hulrom, stubbegulv eller krypkjeller under deler av boligen, bør konstruksjonen kontrolleres nærmere med hensyn til fukt, ventilering, råte og eventuelle skadedyr.

INNVENDIG Gå til side

Hoveddel:
Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med laminat og flis
Innvendige vegger er bekledd med malte overflater, spiler og flis
Himlinger består av malte plater og mdf panel

Ikke godkjent utleiedel:
Gulvene er belagt med flis
Innvendige vegger er bekledd med malte overflater og flis
Himlinger består av malte overflater og mdf plater

Innvendige dører:
Formpressede dører som er gråmalt i hoveddelen
Hvite formpressede dører i kjeller

Peisovn:
Rentbrennende peisovn

VÅTROM Gå til side

Kjeller:
Areal ca. 6,3 m²
Badet har flis på gulv, flis på vegger og takplater i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggtoalett med innbygget sisterne og baderomsinnredning. Det er termostatstyrte varmekabler i gulv. Ventilasjon er basert på mekanisk avtrekk via baderomsvifte. Alder på badet er ikke kjent, og dokumentasjon på oppbygging, membran/tettesjikt, slukløsning og utførelse er ikke fremlagt.

2.etasje:
Areal: 6,3 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.
Utstyr: Dusjnisje, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder 2021/22
-Arbeider utført av Bergen Rør AS
Dokumentasjon er ikke fremlagt. Det er opplyst at utførende selskap er konkurs. Eventuelle garanti-/reklamasjonsforhold er ikke vurdert av takstmannen.

KJØKKEN Gå til side

Kjeller:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:
-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn

Opplegg for kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

1.etasje:
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:
-Platetopp
-Stekeovn
-Oppvaskmaskin
-Micro

Opplegg for side by side kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Stoppekran er plassert i luke på bad i 2. etasje.
Vannrør til bad i 2. etasje er utført som rør-i-rør-system med fordelerskap på badet. Det presiseres at dette gjelder bad i 2. etasje, og ikke nødvendigvis øvrige vannrør i boligen.
Lokalt er det registrert vannrør i kobber som fremstår å være fra byggeår/eldre utførelse.
I kjeller er det registrert rør-i-rør-system med fordelerskap montert på badet.
Synlig avløp i plast
Lufting over tak
Stake muligheter via sluker

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon i hoveddelen
Anlegget står i kott på loft

Kjeller:
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Klimair vifte i stuen
Avtrekk baderomsvifte på badet
Ingen avtrekk soverom

VVB:
Høiax varmtvannsbereder på ca 200L fra 2023 er montert i bod i kjeller

Arealer Gå til side

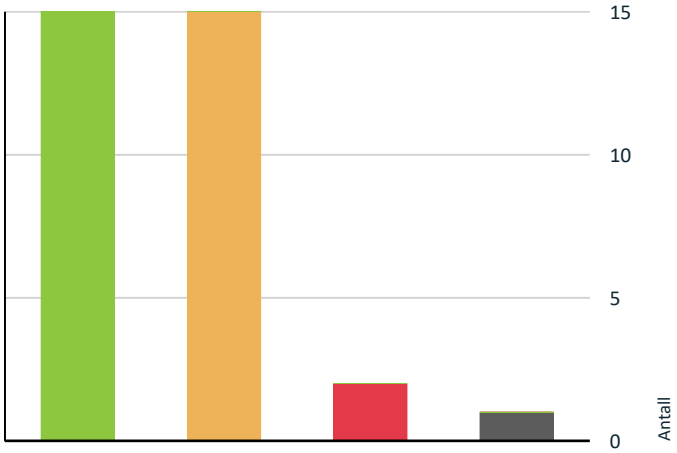
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

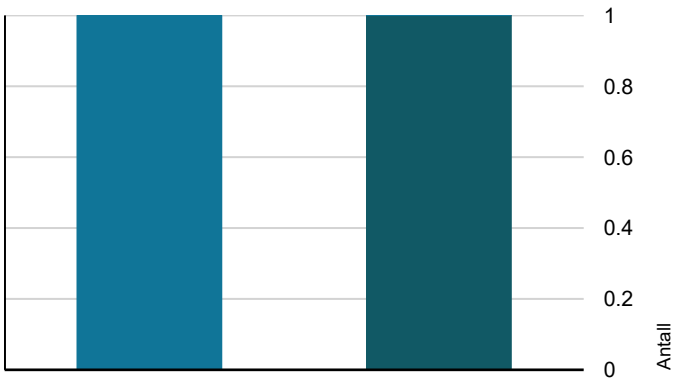
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1954

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med svart betongtakstein. Yttertekkingen er opplyst å være fra 2017. Kontrollen er utført visuelt fra bakkenivå på befaringsdagen.

Av HMS-hensyn og manglende sikker tilkomst er yttertekkingen kun inspisert visuelt fra bakkenivå. Det er ikke foretatt nærkontroll på takflaten. Undertak, lekter/sløyfer, festemidler, lufting, beslag, gjennomføringer, overganger og øvrige takdetaljer er ikke fullstendig kontrollert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i sort metall. Det er montert snøfangere på taket. Renner, nedløp og snøfangere fremstår som nyere og må sees i sammenheng med opplyst skifte av yttertekking i 2017. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon som bekrefter eksakt alder eller utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltakkonstruksjon. Konstruksjonen fremstår oppført med sperrer og sutak. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, og kontrollen er derfor begrenset til tilgjengelige deler via kott på befaringsdagen. Konstruksjonen er isolert mot beboelsesrom.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og skjulte deler av takkonstruksjonen, lufting, dampsperre, isolasjon og overganger er ikke fullstendig kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Eldre fuktmerker i sutak, begrenset kontrollmulighet av lukket takkonstruksjon og usikkerhet knyttet til skjulte deler av konstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Takkonstruksjonen bør holdes under oppsyn. Ved tegn til nye fuktmerker, lukt, misfarging eller kondens bør konstruksjonen undersøkes nærmere. Ved fremtidige arbeider på tak, kott eller himlinger bør skjulte deler av takkonstruksjonen kontrolleres nærmere med hensyn til lufting, fuktforhold og eventuell skadeutvikling.

Tilstandsrapport

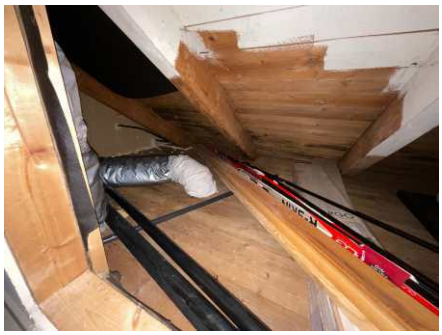
Det er registrert eldre fuktmerker i sutaket. Merkene ble kontrollert med fuktindikator/Protimeter på befaringsdagen, uten registrering av unormale verdier. Dette indikerer at det ikke ble påvist aktiv fukt i de kontrollerte områdene på kontrolltidspunktet.

Eldre fuktmerker kan skyldes tidligere fuktpåvirkning, kondens eller tidligere utettheter. Kontrollgrunnlaget er likevel begrenset, da takkonstruksjonen i hovedsak er lukket og bare delvis tilgjengelig via kott.

I eldre takkonstruksjoner må det påregnes at lufting, tetthet og dampsperreløsninger ikke nødvendigvis er utført etter dagens byggeskikk. Det kan derfor forekomme damplekkasjer fra beboelsessiden/varm side og opp i takkonstruksjonen. Dette kan over tid gi risiko for kondens og fuktpåvirkning dersom ventilering og uttørking ikke fungerer tilfredsstillende.

Fuktsøk på overflater gir kun en indikasjon på fuktforhold på kontrolltidspunktet og utelukker ikke skjulte forhold i bakenforliggende eller lukkede konstruksjoner.

TG2 er satt på bakgrunn av eldre fuktmerker i sutak, begrenset kontrollmulighet av lukket takkonstruksjon og usikkerhet knyttet til skjulte deler av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontroll med Protimeter på befaringsdagen.
Det var noe røykelukt/nikotin fra kott.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og trekledning. Kledningen fremstår som nyere og er opplyst av eier å være fra 2025. Kontrollen er utført visuelt fra tilgjengelige områder på befaringsdagen.

I tilsendt pristilbud fra eier er det opplyst at ved skifte av kledning i 2025 ble også følgende arbeider utført:
Installasjon av 100mm ny isolasjon, etterfulgt av ytterligere 100mm isolasjon lektet ut med
36x98 justert reisverk. Montering av ny vindsperrer med spesiell oppmerksomhet mot tetting ved
grunnmuren. Arbeider ble utført av Boligplaner as

Selve veggkonstruksjonen er lukket/bygget inn og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Bakenforliggende konstruksjon, vindtetting, isolasjon, innfesting, lufting bak kledning, overgang mot grunnmur, beslag og øvrige skjulte detaljer er derfor ikke fullstendig kontrollert.

Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik ved ytterkledning/yttervegger ved den visuelle kontrollen. Kledningen fremstår som nyere, men vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige flater på befaringsdagen.

Det tas forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede ytterveggskonstruksjoner. Skjulte feil, fuktskader, mangler ved lufting/vindtetting, innfesting eller overgangsdetaljer kan derfor ikke utelukkes.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Kjeller:
Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2024

1.etasje:
Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2024
Vindu med 2-lags glass i malt trekarm fra 2016

Tilstandsrapport

2.etasje:
Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2024
Vindu med 2-lags glass i malt trekarm fra 2021

Loft:
Vindu med 3-lags glass i malt trekarm fra 2024

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

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Kjeller:
Vindu med 2-lags glass fra ca midt 2000 tallet

Årstall: 2000 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

1.etasje:
Hvit glatt ytterdør med glass

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Kjeller:
I kjeller er det registrert ytterdør med 3-lags glass i malt trekarm. Døren er kontrollert visuelt og ved enkel funksjonskontroll på befaringsdagen. Døråpningen er målt til ca. 1,72 m fri høyde.

Vurdering av avvik:
• Lav fri høyde i døråpning, med redusert brukssikkerhet og usikkerhet knyttet til rømningsforhold fra kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Kjeller er innredet og benyttet som utleiedel. Adkomst- og rømningsforhold må derfor tilfredsstille relevante krav. Ytterdør fra kjeller har lav fri høyde på ca. 1,72 m, og døren/døråpningen bør derfor skiftes eller bygges om slik at den får tilfredsstillende fri høyde og funksjon som adkomst-/rømningsdør.

Døråpningen har lav fri høyde. Dette vurderes som et avvik, da lav dørhøyde gir redusert brukssikkerhet og kan være uheldig ved ferdsel og eventuell rømning.

Forholdet må sees i sammenheng med at kjeller er innredet og benyttet som utleiede, uten fremlagt dokumentasjon på godkjenning som egen boenhet/utleiedel.

TG2 er satt på bakgrunn av lav fri høyde i døråpning, med redusert brukssikkerhet og usikkerhet knyttet til rømningsforhold fra kjeller.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er etablert en frittstående terrasse på siden av boligen. Terrassen er målt til ca. 30 m². Konstruksjonen er kontrollert visuelt fra tilgjengelige områder på befaringsdagen. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjonen eller statiske beregninger av bæreevne.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje på terrasseoverflater og rekkverk. Det er også registrert skjevheter i konstruksjonen. Skjevheter kan skyldes alder, bevegelser i underliggende konstruksjon, fundamentering, setninger eller generell bruksslitasje. Det er ikke foretatt nærmere konstruksjonsmessig beregning, og eventuell betydning for bæreevne er derfor ikke dokumentert.

Trapp til terrassen fremstår bratt, og det er ikke montert rekkverk/håndløper ved trappen. Dette vurderes som et sikkerhetsmessig avvik, da bratt trapp uten rekkverk gir økt risiko for fallulykker.

TG2 er satt på bakgrunn av slitasje på overflater og rekkverk, registrerte skjevheter i terrassekonstruksjonen samt bratt trapp uten rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Terrassen bør kontrolleres nærmere av bygningskyndig/tømrer, særlig med hensyn til skjevheter, understøttelse, innfesting og rekkverk. Slitte overflater og rekkverk bør vedlikeholdes/utbedres. Det bør etableres rekkverk/håndløper ved trappen for å bedre brukssikkerheten. Dersom skjevheter utvikler seg eller det registreres bevegelse/svikt, må konstruksjonen utbedres.






INNVENDIG

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som bjelkelag i tre. Det er utført enkel nivelleringskontroll med laser på tilgjengelige gulvflater. I hall med trapp i 2. etasje er det målt ca. 4,7 cm høydeforskjell/skjevhet over ca. 2 meter.

Det er ikke foretatt åpning av konstruksjonen. Bjelkelag, understøttelser, eventuelle bærende vegger/drager og skjulte konstruksjonsmessige forhold er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert betydelige skjevheter i etasjeskillet. Målt høydeforskjell på ca. 47 mm over ca. 2 meter er et vesentlig avvik og overstiger normalt grense for TG3 ved vurdering av planhet/skjevheter.

Det er ukjent om det er foretatt endringer i bærende konstruksjoner i boligen. Det fremstår som om det kan være åpnet opp mellom kjøkken og stue i 1. etasje. Dersom dette har berørt bærende konstruksjoner, kan det ha betydning for lastfordeling og nedbøyning/skjevheter i overliggende etasjeskiller. Dette er ikke verifisert ved befaringen.

Skjevheter kan også skyldes alder, tidligere setninger, nedbøyning i bjelkelag, svekket understøttelse, ombygginger eller andre konstruksjonsmessige forhold. Da konstruksjonen er lukket, kan årsak og omfang ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

TG3 er satt på bakgrunn av betydelige målte skjevheter/høydeforskjeller på ca. 4,7 cm over ca. 2 meter i etasjeskillet, samt usikkerhet rundt eventuell endring av bærende konstruksjoner og begrenset kontrollmulighet av lukket bjelkelag.

Konsekvens/tiltak
• Etasjeskillet bør undersøkes nærmere. Det bør avklares om åpning mellom kjøkken og stue har berørt bærende konstruksjoner, og om det er etablert tilfredsstillende understøttelse/drager. Ved behov må bjelkelag, understøttelse og eventuelle bærende konstruksjoner utbedres. Oppretting av gulv kan være aktuelt, men bør ikke utføres før årsak til skjevhetene er nærmere avklart.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er utført hulltaking med fuktmåling i påforet/utforet vegg mot grunn. Hulltaking er utført på soverom i kjeller. Målingen er utført i trevirke på innsiden av inspeksjonshull og gjelder et tilfeldig kontrollpunkt i bakenforliggende konstruksjon.

Målingen viste vektprosent på 17 %.

Under 16 % anses normalt/tørt. Mellom 16–20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader. Over 20 % anses som fuktig, med høy risiko for fukt -/råteskader.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt ikke kan garantere for at det ikke forekommer fuktvandring andre steder i bakenforliggende konstruksjoner på vegger mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe forhøyet fuktverdi i kontrollpunktet. Målt verdi på 17 % ligger i risikosonen for fukt-/råteskader. Påforede/utforede vegger mot grunn er en risikokonstruksjon, særlig i eldre kjellere, da slike konstruksjoner kan være utsatt for fuktbelastning fra terreng, begrenset uttørking og skjulte fuktforhold.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høyere skadefrekvens og kortere forventet brukstid enn konstruksjoner over bakkenivå. Forholdet må sees i sammenheng med boligens alder, drenering/fuktsikring og øvrige fuktforhold i kjeller/rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Forhøyet fukt i påforet vegg mot grunn kan over tid gi risiko for fukt-/råteskader, muggsopp og redusert inneklima dersom fuktbelastningen vedvarer eller øker. Målingen gjelder kun ett kontrollpunkt, og skjulte fuktforhold andre steder i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Konstruksjonen bør holdes under oppsyn. Ved lukt, misfarging, svelling, skader på listverk/plater eller andre tegn til fukt bør konstruksjonen åpnes og undersøkes nærmere. Ved fremtidig oppgradering av kjellerrom bør påforede vegger mot grunn vurderes åpnet og bygget opp med fuktsikker løsning. Forholdet bør også sees i sammenheng med drenering/fuktsikring og terrengforhold.

TG2 er satt på bakgrunn av målt fuktverdi på 17 % i trevirke i påforet/utforet vegg mot grunn, samt generell risiko knyttet til konstruksjoner under terreng og begrenset kontrollgrunnlag ved hulltaking i kun ett tilfeldig kontrollpunkt.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er etablert sambatrapp til loft. Trappen er kontrollert visuelt fra tilgjengelige områder på befaringsdagen. Trappen fremstår som en bratt adkomstløsning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert avvik ved trappen, herunder åpninger/utforming, rekkverk og håndrekke/håndløper. Trappen fremstår ikke som en fullverdig hovedtrapp eller tilfredsstillende rømningsvei fra loft. Bratt trappeutførelse og mangelfull sikring gir redusert brukssikkerhet og økt risiko for fallulykker.

TG2 er satt på bakgrunn av bratt/plassbesparende trappeutførelse, avvik ved åpninger/utforming, rekkverk og håndrekke/håndløper, med redusert brukssikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Trappen har redusert brukssikkerhet. Manglende/ikke tilfredsstillende rekkverk og håndløper kan gi økt risiko for fall ved bruk. Trappen bør sikres bedre med tilfredsstillende rekkverk og håndløper, og åpninger/utforming bør vurderes nærmere. Dersom loft skal benyttes som rom for varig opphold, må det etableres tilfredsstillende adkomst- og rømningsforhold.



TG 1 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

1.etasje:
Lukket trapp med håndrekke på en side

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal ca. 6,3 m²

Badet har flis på gulv, flis på vegger og takplater i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggtoalett med innbygget sisterne og baderomsinnredning. Det er termostatstyrte varmekabler i gulv. Ventilasjon er basert på mekanisk avtrekk via baderomsvifte. Alder på badet er ikke kjent, og dokumentasjon på oppbygging, membran/tettesjikt, slukløsning og utførelse er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Badet er samlet vurdert med vesentlige avvik. Det er registrert motfall/ikke tilfredsstillende fallforhold på gulv. Fallavvik vurderes som et alvorlig funksjonsavvik i våtrom, da vannsøl eller lekkasje ikke nødvendigvis ledes tilfredsstillende til sluk.

Utførelsen fremstår ikke fagmessig tilfredsstillende på registrerte forhold. Manglende dokumentasjon begrenser vurderingen av membran/tettesjikt, sluktilkobling, overganger og våtrommets fuktsikkerhet. Membran og tettesjikt under fliser og i lukkede konstruksjoner lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Det er registrert svakt avtrekk fra baderomsvifte og manglende tilluft til rommet. Dette gir redusert luftutskifting og kan bidra til økt fuktbelastning ved bruk.

Innbygget sisterne har ikke registrert synlig drenshull/lekkasjeåpning. Dokumentasjon på pose-/lekkasjesikringsløsning er ikke fremlagt. Dette vurderes som avvik, da eventuell lekkasje fra sisterne kan bli skjult i konstruksjonen.

Dusjkabinett begrenser vannbelastningen på gulv og vegger sammenlignet med åpen dusjløsning. Videre bruk av dusjkabinett kan derfor redusere risikoen for fuktbelastning, men dette kompenserer ikke fullt ut for de samlede avvikene ved våtrommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Motfall og manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet rundt våtrommets fuktsikkerhet og funksjon. Svak ventilasjon og manglende tilluft kan gi økt risiko for fukt, kondens, lukt og muggvekst over tid. Manglende drenshull/lekkasjesikring fra innbygget sisterne kan medføre skjult lekkasje i konstruksjonen.

Badet må påregnes oppgradert for å tåle normal bruk som våtrom. Ved oppgradering må gulv, fallforhold, sluk, membran/tettesjikt, overganger, gjennomføringer, ventilasjon og innbygget sisterne vurderes samlet. Det må påregnes at lukkede konstruksjoner åpnes og kontrolleres, og at eventuelle fuktpåvirkede/skadde materialer utbedres. Frem til oppgradering bør dusjkabinett benyttes videre, og vannbelastning på gulv og vegger bør begrenses.

TG3 er satt på bakgrunn av motfall/ikke tilfredsstillende fallforhold på gulv, manglende dokumentasjon på våtromsoppbygging, utførelse som ikke fremstår fagmessig tilfredsstillende, svakt avtrekk/manglende tilluft og manglende synlig drenshull/lekkasjeåpning fra innbygget sisterne. Badet vurderes samlet å ha vesentlige avvik og behov for oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er utført fra tilstøtende soverom. Kontrollpunktet er ikke plassert direkte bak våtsonen/dusjsonen/risikosonen, og målingen gjelder derfor et tilfeldig og begrenset kontrollpunkt i tilliggende konstruksjon.

Vektprosent i trevirke er målt på innsiden av inspeksjonshull. Målingen viste 13 %, som anses som normalt/tørt.

Under 16 % anses normalt/tørt. Mellom 16–20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader. Over 20 % anses som fuktig, med høy risiko for fukt -/råteskader.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kontrollpunktet på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
Målingen viste normal/tørr verdi i kontrollpunktet. Kontrollgrunnlaget er likevel begrenset, da hulltaking ikke er utført direkte bak våtsonen/dusjsonen, hvor fuktbelastningen normalt er størst. Målingen gir derfor ikke fullstendig grunnlag for å vurdere fuktforholdene i de mest utsatte lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

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

Konsekvens/tiltak:
Skjulte fuktforhold bak våtsonen/dusjsonen kan ikke utelukkes. Ved tegn til lukt, misfarging, svelling, fuktskader eller andre symptomer bør konstruksjonen undersøkes nærmere. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør lukkede/tilliggende konstruksjoner åpnes og kontrolleres, særlig i eller bak våtsonen.

TG-grunnlag:
TGIU er satt på bakgrunn av at hulltaking ikke er utført direkte bak våtsone/dusjsone/risikosone, og at relevant tilliggende konstruksjon derfor ikke er tilstrekkelig undersøkt. Målt verdi på 13 % i kontrollpunktet fra soverom er tørr/normal, men utelukker ikke skjulte forhold andre steder i våtrommets lukkede konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 6,3 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.

Utstyr: Dusjnisje, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2021/22
-Arbeider utført av Bergen Rør AS
-Dokumentasjon er ikke fremlagt. Det er opplyst at utførende selskap er konkurs. Eventuelle garanti-/reklamasjonsforhold er ikke vurdert av takstmannen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert hullyd/bom under flere fliser. Hullyd under fliser kan indikere mangelfull heft mellom flis og underlag/flislim, eller bevegelser i underliggende oppbygging. Forholdet vurderes som avvik, da dette over tid kan medføre risiko for løse fliser, riss i fuger/fliser og redusert bestandighet i gulvoverflaten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Hullyd/bom under flere fliser kan medføre videre skadeutvikling og behov for lokal utbedring eller utskifting av fliser. Forholdet bør holdes under oppsyn, særlig ved utvikling av løse fliser, riss i fuger eller synlige skader.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert hullyd/bom under flere gulvfliser, med risiko for redusert heft og videre skadeutvikling i gulvoverflaten.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har slukrenne med vannlås og klemring. Det er registrert synlige rester/indikasjoner på membran i tilknytning til slukrenne. Slukrennen var ikke rengjort på befaringsdagen, og kontrollen av sluk, klemring og membranovergang er derfor begrenset.

Membran, mansjetter og tilkobling mellom membran og sluk er i hovedsak skjulte deler av konstruksjonen og lar seg ikke fullstendig kontrollere uten destruktive inngrep, herunder demontering av fliser/overflater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Synlige rester av membran ved slukrenne er en positiv observasjon, men dette gir ikke full dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, membranoppbygging eller sluktilkobling. Manglende rengjøring av sluk begrenser kontrollmuligheten og gjør at klemring, vannlås, overganger ikke kan vurderes fullt ut. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller produkter benyttet på våtrommet.

Forholdet vurderes som avvik på grunn av begrenset kontrollgrunnlag.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset kontroll av sluk/slukrenne medfører usikkerhet rundt tilstand og utførelse på tilgjengelige slukdetaljer. Slukrenne bør rengjøres, og klemring, vannlås, membranovergang og avrenning bør kontrolleres på nytt. Ved tegn til lekkasje, lukt, treg avrenning eller skader bør slukløsningen vurderes nærmere av fagkyndig.

TG2 er satt på bakgrunn av at sluk/slukrenne ikke var rengjort og at kontrollen av klemring, vannlås og membranovergang derfor var begrenset, selv om det er registrert synlige rester/indikasjoner på membran. Samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membran eller produkter benyttet på våtrommet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført på soverom, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Tilstandsrapport

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent under målbare verdier
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn

Opplegg for kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

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

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

MERK;
Det er registrert mindre kosmetiske skader på benkeplatens hjørne og ved kjøkkenvask. Skadene fremstår lokale og har hovedsakelig estetisk betydning. Skader nær vask bør likevel holdes under oppsyn, da fuktbelastning over tid kan medføre svelling eller videre skadeutvikling dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet.





Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:

-Platetopp
-Stekeovn
-Oppvaskmaskin
-Micro (Defekt)

Opplegg for side by side kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at skapdør over kjøkkenventilator kommer i konflikt med downlight i himling ved åpning. Forholdet vurderes som avvik, da skapdøren ikke har tilfredsstillende fri bevegelse og kan gi mekanisk belastning/skade på downlight eller tilhørende elektrisk installasjon.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet kan medføre skade på skapdør, beslag eller downlight, og kan gi økt risiko for feil/skade på den elektriske installasjonen dersom downlight blir utsatt for gjentatt mekanisk påvirkning. Skapdørens åpningsbegrensning bør justeres, alternativt må skap/ventilatorløsning eller plassering av downlight tilpasses. Eventuelle arbeider på downlight/fast elektrisk installasjon må utføres av registrert elektroforetak.

TG2 er satt på bakgrunn av funksjonsavvik ved skapdør over kjøkkenventilator, hvor skapdør kommer i konflikt med downlight i himling og kan medføre skade/feil ved bruk.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenvantilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran er plassert i luke på bad i 2. etasje.
Vannrør til bad i 2. etasje er utført som rør-i-rør-system med fordelerskap på badet. Det presiseres at dette gjelder bad i 2. etasje, og ikke nødvendigvis øvrige vannrør i boligen.

Lokalt er det registrert vannrør i kobber som fremstår å være fra byggeår/eldre utførelse.

Tilstandsrapport

I kjeller er det registrert rør-i-rør-system med fordelerskap montert på badet.

Synlige deler av anlegget er kontrollert visuelt på befaringsdagen. Skjulte rørføringer, rør i konstruksjoner, eventuelle felles rør/stigeledninger og innvendig tilstand i rør er ikke fullstendig kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert irr/korrosjonstegn på enkelte rør i fordelerskap på badet i kjeller. Irr på forgrenerdeler kan være tegn på fuktpåvirkning og kondens og bør følges opp.

Ved fordelerskap i kjeller er det registrert at drens-/lekkasjeledning fremstår avsluttet for høyt. Dette vurderes som avvik, da lekkasjevann fra fordelerskap skal kunne ledes synlig og sikkert ut slik at eventuell lekkasje raskt oppdages. Dersom drensløsningen ikke fungerer tilfredsstillende, kan lekkasje bli stående i skapet eller renne skjult i konstruksjonen.

Eldre kobberrør fra byggeår har oppnådd høy alder og har økt risiko for aldersrelatert slitasje og lekkasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Irr/korrosjonstegn på forgrenerdeler kan utvikle seg videre og gi økt risiko for lekkasje. Mangelfull eller for høyt ført drens-/lekkasjeledning fra fordelerskap kan medføre at lekkasje ikke blir oppdaget tidlig, med risiko for skjult fuktpåvirkning i konstruksjoner.

Røranlegget bør kontrolleres nærmere av rørlegger. Drens-/lekkasjeløsning fra fordelerskap bør utbedres slik at eventuell lekkasje ledes synlig og sikkert ut. Rør med irr/korrosjon bør vurderes nærmere, og eldre kobberrør bør holdes under oppsyn. Utskifting/oppgradering av eldre rør må vurderes ved videre arbeider eller tegn til lekkasje.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert irr/korrosjonstegn på rør, eldre lokale kobberrør fra byggeår, begrenset kontroll av skjulte rørføringer og avvik ved drens-/lekkasjeledning fra fordelerskap.









TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløp i plast
Lufting over tak
Stake muligheter via sluker

Synlige avløpsrør er kontrollert visuelt på tilgjengelige deler. Skjulte avløpsrør, bunnledninger, rør i grunn, stigeledninger og innvendig tilstand i rør er ikke kontrollert av takstmannen. Full vurdering av avløpsanleggets tekniske tilstand krever rørinspeksjon/spesialkontroll.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er fremlagt tilbudsestimat fra Olimb Rørfornying AS, basert på tidligere rørinspeksjon, hvor det fremgår at avløpsstrekk bør utbedres/rørfornyes. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at anbefalte tiltak er utført. Synlige avløpsrør er kun kontrollert visuelt på tilgjengelige deler. Skjulte avløpsrør, bunnledninger, rør i grunn og innvendig tilstand i rør er ikke kontrollert av takstmannen.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsanlegg med anbefalt rørfornying kan ha økt risiko for driftsproblemer, lekkasje, tilstopping eller skadeutvikling over tid. Anbefalingene i fremlagt rørinspeksjon/tilbudsestimat bør følges opp. Det må påregnes nærmere kontroll og utbedring/rørfornying av avløpsanlegget.

TG2 er satt på bakgrunn av fremlagt tilbudsestimat/rørinspeksjon som beskriver anbefalt rørfornying/utbedring, samt manglende dokumentasjon på at anbefalte tiltak er utført.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i hoveddelen
Anlegget står i kott på loft



TG 2 Ventilasjon - 1

Beskrivelse

Kjeller:
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Klimair vifte i stuen
Avtrekk baderomsvifte på badet
Ingen avtrekk soverom

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsløsningen fremstår som enkel og delvis rombasert. Kjellerarealer har normalt økt risiko for fuktbelastning, kondens og redusert uttørking sammenlignet med rom over terreng. Det er derfor viktig med tilfredsstillende luftutskifting.

Soverom i kjeller har ikke eget avtrekk, og luftutskiftingen er avhengig av øvrig ventilasjon, eventuell tilluft/ventiler, dørspalter og bruk. Dersom luftutskiftingen er begrenset, kan dette gi redusert inneklima og økt risiko for fukt/kondens, særlig ved bruk som soverom og ved utleie.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset ventilasjon i kjeller kan medføre innestengt luft, kondens, lukt og økt fuktbelastning over tid. Ventilasjonsforholdene bør vurderes nærmere, særlig i soverom og øvrige rom som benyttes til varig opphold. Ventiler bør holdes åpne og rengjøres, og det bør vurderes etablering/forbedring av tilluft og/eller mekanisk ventilasjon dersom luftutskiftingen ikke er tilfredsstillende.

TG2 er satt på bakgrunn av enkel/delvis rombasert ventilasjonsløsning i kjeller, manglende eget avtrekk i soverom og økt risiko for redusert luftutskifting i rom under terreng.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Høiax varmtvannsbereder på ca 200L fra 2023 er montert i bod i kjeller

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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 elektriske anlegget er kontrollert som en forenklet kontroll innenfor rammene av forskrift til avhendingslova. Takstmannen har ikke elektrofaglig autorisasjon og har ikke utført teknisk kontroll, målinger, demontering av komponenter eller NEK 405-2-3-kontroll.

Det er opplyst/fremlagt brannforebyggende elkontroll bolig, NEK 405-2-2, utført i 2024 av BEA. Dokumentet er ikke signert, og vurderes derfor som begrenset dokumentasjon inntil signert rapport/eventuell bekreftelse foreligger. Eventuelle avvik påpekt i BEA-kontrollen er ikke dokumentert utbedret.

Hoveddel:
Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer. Det er registrert kursfortegnelse, men denne er ikke signert.

Kjeller:
Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer og overspenningsvern. Det er registrert kursfortegnelse.

Vurdering av avvik:
Det elektriske anlegget er ikke tilstandsvurdert av takstmannen. Vurderingen er begrenset til synlige forhold, fremlagte opplysninger og dokumentasjon på befaringsdagen.

Manglende signatur på fremlagt NEK 405-2-2-kontroll gjør at dokumentet ikke fullt ut kan legges til grunn som signert/dokumentert kontrollrapport. Kursfortegnelse i hoveddel er registrert, men ikke signert. Det er derfor noe begrenset dokumentasjonsgrunnlag for anleggets samlede utførelse og kontrollstatus.

Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som dokumentert teknisk tilstandsvurdering av elektrisk anlegg ved avhending. Eventuelle skjulte feil, mangler, varmgang, jordingsfeil, feil dimensjonering eller andre elektrotekniske forhold kan ikke utelukkes ved takstmannens forenklede kontroll.

Konsekvens/tiltak:
Manglende signert kontrollrapport og usikkerhet rundt dokumentasjonsgrunnlaget kan gi begrenset oversikt over anleggets faktiske tilstand og eventuelle avvik. Signert kontrollrapport fra BEA bør innhentes dersom denne foreligger. Eventuelle avvik fra kontrollen må dokumenteres utbedret av registrert elektroforetak.

Dersom det er usikkerhet rundt anleggets tilstand, utførelse eller dokumentasjon, anbefales kontroll av registrert elektroforetak. Ved behov for dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales kontroll etter NEK 405-2-3 utført av kvalifisert/sertifisert virksomhet.

Tilstandsgrad:
Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er del av en 3-mannsbolig fra 1954. Kjeller er innredet som utleiedel men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at kjeller er godkjent som egen boenhet/utleiedel.

Kontrollen av branntekniske forhold er en forenklet visuell kontroll innenfor rapportens mandat. Det er ikke utført full brannteknisk prosjektering, kontroll av brannmotstand i konstruksjoner, lyd-/brannskiller, gjennomføringer, skjulte sjakter eller tekniske installasjoner. Rapporten er ikke en full brannteknisk tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert flere forhold som har betydning for brann-/rømningssikkerhet.

Kjeller benyttes som utleiedel uten fremlagt dokumentasjon på godkjenning som egen boenhet. Ved bruk som separat boenhet/utleiedel må forhold som brannskille, rømningsvei, varsling, slokkeutstyr, ventilasjon, dagslys, takhøyde og øvrige tekniske krav være tilfredsstillende ivaretatt. Dette er ikke dokumentert.

Det er registrert avvik ved lysinnslipp og rømningsvei for soverom i kjeller. Ytterdør fra kjeller har fri høyde på ca. 1,72 m, noe som vurderes som lavt dersom døren skal inngå som adkomst-/rømningsdør fra utleiedel. Det er også registrert samba-/plassbesparende trapp til loft med avvik ved åpninger, rekkverk og håndløper. Trappen vurderes ikke som tilfredsstillende rømningsvei fra loft dersom loft benyttes som rom for varig opphold.

Det er fremlagt brannforebyggende elkontroll bolig/NEK 405-2-2 utført i 2024 av BEA, men dokumentet er ikke signert. Elektrisk anlegg er omtalt i eget punkt. Eventuelle avvik fra elkontroll må dokumenteres utbedret av registrert elektroforetak.

Røykvarslere og slokkeutstyr er ikke funksjonstestet som del av tilstandsrapporten. Eier/bruker må påse at boligen til enhver tid har forskriftsmessig røykvarsling og slokkeutstyr.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon på godkjent utleiedel og usikkerhet rundt brannskille/rømningsforhold kan ha betydning for bruk og personsikkerhet.

Ytterdør i kjeller bør skiftes eller bygges om dersom den skal fungere som tilfredsstillende adkomst-/rømningsdør. Rømningsforhold for kjellerrom og loft må vurderes samlet. Samba-/plassbesparende trapp til loft bør sikres bedre, og loft bør ikke legges til grunn som godkjent rom for varig opphold uten nærmere avklaring.

Signert rapport fra BEA bør innhentes dersom denne foreligger. Eventuelle avvik ved elektrisk anlegg må dokumenteres utbedret av registrert elektroforetak. Røykvarslere og slokkeutstyr må kontrolleres og suppleres ved behov.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Toshiba luft til luft varmepumpe montert i 1.etasje

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og dreneringsmasser ligger skjult under terreng og er av naturlige årsaker ikke kontrollert ved befaringen. Utførelse, materialbruk, dybde, fallforhold, dreneringsmasser og eventuell utvendig fuktsikring mot grunnmur er derfor ikke kjent. Dreneringen fremstår å være fra byggeåret.

I henhold til Byggforskserien/NBI blad 700.320, Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, er normal forventet levetid for drenering oppgitt til ca. 20–60 år.

Vurdering av avvik:

• Dreneringen har oppnådd høy alder og har overskredet normal forventet brukstid. Alder er et symptom på mulig svekket funksjon. Eldre drenering kan ha redusert kapasitet som følge av tilslamming, eldre dreneringsmasser, eller svekket fuktsikring mot grunnmur.

Faktisk tilstand og funksjon kan ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser/oppgraving. Forholdet må sees i sammenheng med rom under terreng og registrerte fuktforhold i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Eldre drenering/fuktsikring kan gi økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Ved tegn til fukt, lukt, saltutslag, misfarging, avskalling eller forhøyede fuktverdier bør drenering og fuktsikring vurderes nærmere.

Det bør påregnes behov for oppgradering/utskifting av drenering på sikt. Eventuelle tiltak bør vurderes samlet med terrengfall, bortledning av takvann, grunnmur og innvendige konstruksjoner mot terreng.

TG2 er satt på bakgrunn av at drenering/fuktsikring fremstår å være fra byggeåret, har oppnådd høy alder, ligger skjult under terreng og ikke lar seg kontrollere uten oppgraving, samt risiko for redusert funksjon og fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i betong-/murkonstruksjon. Synlige deler av grunnmur er utvendig bekledd med isolasjonsplater, vurdert som Styrofoam/XPS/EPS eller tilsvarende, samt fasadeplater/overflatekledning.

Det er fremlagt byggebeskrivelse/tilbud fra Boligplaner AS som omtaler etterisolering av grunnmur over bakkenivå med XPS eller tilsvarende, ferdig pusset på utsiden. I tilbudet er det også medtatt post for etterisolering av utvendig betongvegg med 50 mm isolasjon/fasadeplateisolasjon.

Kontrollen er utført visuelt på tilgjengelige deler på befaringsdagen. Grunnmur, fundamenter, drenering, fuktsikring, bakenforliggende isolasjon, innfesting og skjulte overganger er ikke fullstendig kontrollert uten destruktive inngrep/oppgraving.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs fasadeplate på hjørne av grunnmur. Dette vurderes som avvik, da løs plate kan gi redusert beskyttelse av underliggende isolasjon/grunnmur og medføre økt risiko for fuktpåvirkning, frostskader, mekaniske skader og videre løsgjøring av plater/overflate.

Det er ikke verifisert om utførelsen fullt ut samsvarer med fremlagt byggebeskrivelse/tilbud, og det er ikke fremlagt full ferdigdokumentasjon på utførelse, innfesting, beslag eller overgangsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Løs fasadeplate bør festes/utbedres. Det bør samtidig kontrolleres om det er fuktpåvirkning, skader på isolasjon, mangelfull innfesting eller manglende beslag/avslutninger i området. Overganger mellom grunnmur, isolasjon, fasadeplater og kledning bør kontrolleres og utbedres ved behov for å sikre fuktsikker utførelse.

TG2 er satt på bakgrunn av løs fasadeplate på hjørne av grunnmur, begrenset kontroll av skjult oppbygging/innfesting og usikkerhet rundt utførelse av bakenforliggende isolasjon, beslag og overgangsdetaljer.

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

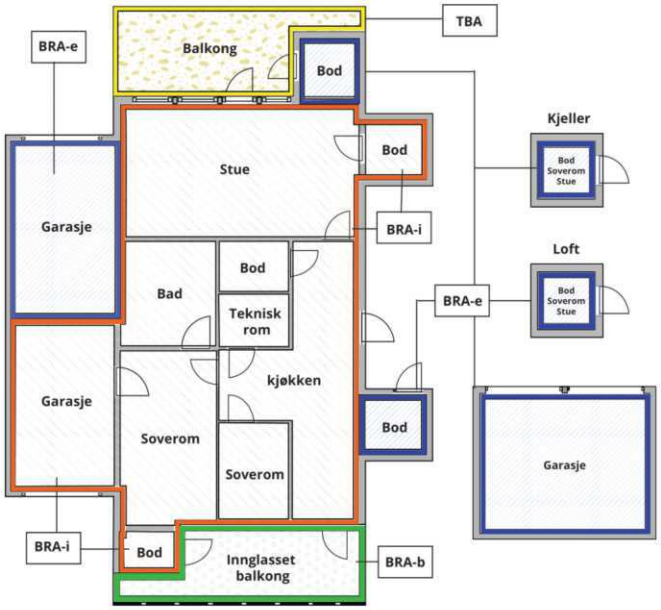
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	33			33	
1.etasje	37			37	
2.etasje	36			36	
Loft	11			11	
SUM	**117**				
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod		
1.etasje	Entré m/trapp, stue/kjøkken, bod		
2.etasje	Hall m/trapp, soverom, bad/vaskerom, soverom 2		
Loft	Loftsrom		

Kommentar

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

Kjeller:

Takhøyde i stuen er 2,17m

Stue/kjøkken 20,5 m²
Bad/vaskerom 3,1 m²
Soverom 6,1 m² (Det er registrert avvik lysinnslipp og rømingsvei)
Bod 0,7 m²

1.etasje:

Takhøyde i stuen er ca 2,39m

Entre 4 m²
Stue/kjøkken 31,7 m²
Bod 0,9 m²

2.etasje:

Takhøyde i hall m/trapp er 2,31m

Hall m/trapp 7 m²
Soverom 10,5 m²
Bad/vaskerom 6,3 m²
Soverom 9,4 m²

Loft:

Loftsrom ca 10,6 m² (gulvareal ca 19,7 m², merk at gulvareal ikke må forveksles med målbart areal)

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Forutsetning om arealmåling og arealavvik: Arealene i denne rapporten er oppmålt med håndholdt laser, i tråd med prinsippene i NS 3600 og gjeldende måleregler. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitte arealene som følge av boligens utforming, herunder skråtak, innkassinger, sjakter, konstruktive oppbygninger og andre bygningsmessige forhold som påvirker målbare flater. Boligen var fullt innredet og møblert på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset tilgang til enkelte vegglinjer, hjørner og gulvflater. Oppgitte arealer må derfor anses som basert på beste tilgjengelige målegrunnlag, men ikke som en garanti for eksakt areal i alle rom. I lys av NS 3600 og gjeldende rettspraksis om arealavvik ved omsetning av bolig, presiseres det at mindre avvik mellom oppgitte og faktisk målbare arealer normalt må aksepteres og ikke uten videre vil utgjøre en mangel etter avhendingsloven. Rapportens arealangivelser er å anse som veiledende. Dersom det er behov for mer presis og detaljert arealdokumentasjon, anbefales det å få gjennomført 3D-skanning av boligen ved bruk av egnet, profesjonelt oppmålingsutstyr.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller er innredet/benyttet som utleiedel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at kjelleren er godkjent som egen boenhet/utleiedel. Det er registrert avvik ved lysinnslipp og rømningsvei for soverom i kjeller, og rommet er derfor ikke vurdert som godkjent soverom/rom for varig opphold. Det er ikke registrert sekundær rømningsvei for loftsrom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Daniel Henne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	148	159		2	499 m²	Iht eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Øvre Lyngbø 15, 5164 Laksevåg

Hjemmelshaver
Torvanger Frode

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring Egenerklæringsskjema fra eier er fremlagt og gjennomgått som del av tilgjengelig dokumentasjon. Opplysninger i skjemaet er vurdert der de etter takstmannens skjønn har relevans for rapportens mandat, forskrift til avhendingslova, NS 3600 og registrerte forhold på befaringsdagen. Opplysninger i egenerklæringsskjemaet er ikke selvstendig verifisert utover det som følger av visuell befaring, enkle undersøkelser og fremlagt dokumentasjon. Eldre forhold, tidligere hendelser, avsluttede saker eller opplysninger som ikke vurderes å ha betydning for dagens synlige tilstand, risiko eller tilstandsgrad, er ikke nødvendigvis særskilt omtalt i rapporten. Forhold utenfor rapportens ordinære kontrollomfang, herunder forhold som krever byggesaksrettslig, juridisk, elektrofaglig, brannteknisk eller annen spesialfaglig vurdering, er ikke kontrollert med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften 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 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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260172
Addresse	Øvre Lyngbø 15		
Postnr.	5164	Sted	LAKSEVÅG
Selgers navn	Frode Torvanger		

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

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.08.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

95144658

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 faglært, og av hvem:

Komplett nytt bad i 2021/2022. Badet mangler dokumentasjon pga leverandør gikk konkurs.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bergen Rør AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Komplett nytt bad.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Komplett nytt bad.

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:

Komplett nytt bad.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bergen Rør AS

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Høg alder samt anbefaling etter rørinnspeksjon 10/9-24

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rørinnspeksjon Olimb 10/9-24 med Daniel Adiego

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei.

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

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

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:

Gulv i 2.etg er skeive.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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 ufaglært

Før min tid, men gipset tak samt lagt pergo.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ingen dokumentasjon.

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:

Nye utelys på fasade samt taklys til inngangsparti ute.Stikkontakt til varmepumpe ute.Åsane Tekniske gruppe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Åsane Tekniske gruppe.

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

Av hvem?:

Bergen Elektro automasjon. Juli 2024.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei.

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:

Ny varmepumpe montert.

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:

Datablad på varmepumpe

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel i kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

40 Bq/m³

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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:

Godkjent.

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

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:

Muligens pipe. Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ 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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 29.06.2026

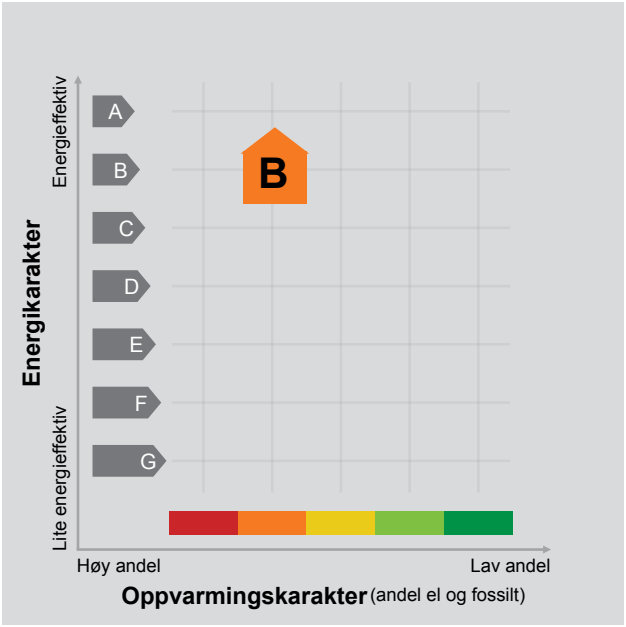
Signert av *Frode Torvanger*

Initialer selger:
F T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Lyngbø 15
Postnummer	5164
Sted	LAKSEVÅG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139609905
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-68288
Dato	17.01.2025
Innmeldt av	STEIN MORTEN BRATLAND



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.enova.no/energimerking.

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)

- Redusér innetemperaturen
- Isolere varmtvannsrør
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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: Redusér innetemperaturen

For å redusere innetemperaturen, start med å blokkere direkte sollys ved hjelp av tykke gardiner eller persienner. Sørg for god ventilasjon, spesielt om kvelden, ved å åpne vinduer for gjennomtrekk. Bruk tak- eller gulvvifter for å sirkulere luften og skape en kjølende effekt. Vurder også å slå av unødvendig lys og elektronikk som genererer varme. Langsiktig kan bedre isolasjon av boligen hjelpe med å holde varmen ute.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Å overvåke energiforbruket i boligen din ved å knytte deg til en strømleverandør som tilbyr en tilhørende app, er en effektiv måte å få bedre kontroll over energibruket. Med en slik app kan du se ditt reelle strømforbruk i sanntid, noe som gir deg muligheten til å identifisere og redusere unødvendig forbruk. Mange av disse appene tilbyr også detaljerte analyser og tips for å spare strøm, og gir varsler om forbrukstopper. Dette gir deg en praktisk og brukervennlig tilnærming til å håndtere energiforbruket ditt, noe som kan føre til betydelige besparelser og en mer miljøvennlig livsstil.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Å velge hvitevarer med lavt energiforbruk er en viktig beslutning for både miljøet og økonomien. Energieffektive hvitevarer, som kjøleskap, vaskemaskiner og oppvaskmaskiner med høy energiklasse, forbruker mindre strøm og vann. Dette reduserer ikke bare miljøpåvirkningen, men senker også strømregningen over tid. Når man velger disse produktene, er det viktig å se etter energimerker og sammenligne forbruket mellom ulike modeller. Investering i energieffektive hvitevarer er et bærekraftig valg som gir langsiktige fordeler både for miljøet og husholdningsbudsjettet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 4: Isolere varmtvannsrør

Isolering av varmtvannsrør er en enkel, men effektiv måte å spare energi og redusere energikostnadene i et hjem. Dette tiltaket handler om å pakke inn varmtvannsrør med isolerende materialer for å holde på varmen i vannet som flyter gjennom dem. Det finnes flere fordeler med å isolere varmtvannsrør: 1. Redusert Varmetap: Isoleringen holder vannet i rørene varmt lengre. Dette reduserer behovet for kontinuerlig oppvarming av vannet, noe som igjen reduserer energiforbruket. 2. Energieffektivitet: Ved å redusere varmetapet øker man effektiviteten til varmtvannssystemet, noe som bidrar til lavere energiregninger. 3. Økt Vann Temperatur: Isolerte rør kan faktisk øke temperaturen på varmtvannet som kommer ut av kranen, siden mindre varme går tapt mens vannet reiser gjennom rørene. 4. Hindre Frysing: I kalde klima kan isolering av varmtvannsrør også bidra til å forhindre at rørene fryser, noe som kan føre til dyre reparasjoner. 5. Reduserer Kondensering: I fuktige miljøer kan isolering av varmtvannsrør forhindre kondensering på rørene, noe som kan bidra til å forhindre korrosjon og forlenge levetiden til rørene. 6. Miljøfordeler: Ved å redusere energiforbruket, bidrar isolering av varmtvannsrør også til lavere utslipp av drivhusgasser, noe som er bra for miljøet. For å isolere varmtvannsrør kan man bruke ulike typer isolasjonsmaterialer som skumrørisolasjon, som enkelt kan klippes til og festes rundt rørene. Dette er en relativt enkel og rimelig oppgradering som kan gjøres som et DIY-prosjekt, eller man kan ansette en profesjonell for å sikre optimal ytelse. Samlet sett er isolering av varmtvannsrør en smart investering for å øke energieffektiviteten i hjemmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Skifte til moderne ovner med tid styring og temostat.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme/takvarme

Skifte termostat til nye type med styring

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Å installere et ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning som erstatning for et tradisjonelt mekanisk ventilasjonssystem kan gi betydelige fordeler. Et slikt system fungerer ved å gjenbruke varmen fra den utgående luften for å varme opp den friske, innkommende luften. Dette øker energieffektiviteten betydelig, reduserer oppvarmingskostnadene og bidrar til et mer bærekraftig hjem. I tillegg til energibesparelsen, sikrer det også konstant tilførsel av frisk luft, som forbedrer inneklimaet og reduserer fuktproblemer. Overgangen til et ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning representerer et smart skritt mot mer energieffektiv og miljøvennlig boligstyring.

Bygningsmessige tiltak

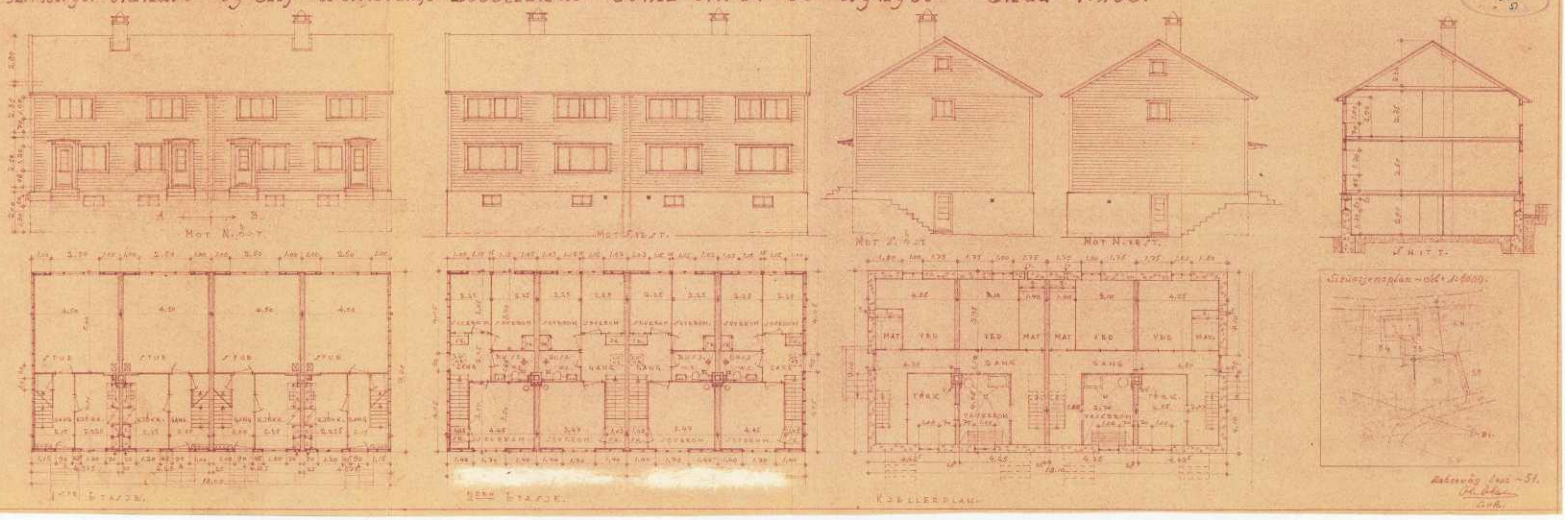
Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

Randsoneisolering av etasjeskille er en viktig metode for å forbedre energieffektiviteten og komforten i et hjem. Dette innebærer å isolere området der etasjeskillet møter ytterveggene, en del av bygningen hvor det ofte er mye varmetap. Riktig isolering i disse randsonene kan ha flere betydelige fordeler. For det første bidrar randsoneisolering til å redusere varmetapet. I mange boliger er overgangen mellom etasjeskillet og ytterveggen et svakt punkt når det gjelder isolasjon. Varme kan lett slippe ut, og kald luft kan trenge inn. Ved å forbedre isolasjonen i disse områdene, kan man holde varmen inne og kulden ute, noe som er spesielt viktig i kaldere klima. For det andre kan randsoneisolering forbedre det termiske komfortnivået i hjemmet. Ved å eliminere kalde broer og trekk, vil innemiljøet bli mer behagelig. Dette kan også bidra til bedre luftkvalitet, da det reduserer risikoen for kondens og dermed forebygger mugg og fuktighetsproblemer. Økonomisk sett kan randsoneisolering føre til betydelige besparelser på energiregningen. Ved å beholde mer av varmen inne i bygget, reduseres behovet for oppvarming, noe som direkte påvirker energiforbruket. Videre kan randsoneisolering også bidra til økt lydisolasjon. Dette kan være en viktig faktor i fleretasjes bygninger eller i hus der støy fra omgivelsene er et problem. Til slutt, ved å forbedre energieffektiviteten i hjemmet, bidrar randsoneisolering også til å redusere bygningens totale karbonavtrykk. Dette er et viktig skritt i retning av mer bærekraftige boliger. I sammendrag er randsoneisolering av etasjeskille en effektiv måte å forbedre energieffektiviteten, komforten, og til og med lydisolasjonen i et hjem, samtidig som det reduserer energikostnadene og støtter miljøvennlige boligpraksiser.

Tiltak 9: Etterisolering av kjellervegg

Etterisolering av kjellervegger gir flere fordeler. Det øker energieffektiviteten ved å redusere varmetap, noe som fører til lavere oppvarmingskostnader. Dette er særlig viktig i kalde klimaer. Forbedret inneklima er en annen fordel, da etterisolering bidrar til jevnere temperaturer og reduserer trekk. Dette øker komforten i hjemmet. Etterisolering reduserer også fuktproblemer, noe som er viktig for å forebygge mugg og råte. Dette bidrar til en sunnere bolig og forlenger levetiden til bygningen. Økt boligverdi er også en fordel, da velisolerte kjellere er mer attraktive på eiendomsmarkedet. Til sist bidrar etterisolering til miljøbeskyttelse ved å redusere CO2-utslipp fra oppvarming. Samlet sett er etterisolering en kostnadseffektiv og miljøvennlig oppgradering som forbedrer både boligens komfort og verdi.

Hr. Birger Landro og Alf Wikholms Dobbelthus - Tomt Nr. 54 - 55 - Lyngbø - Mål = 1:100.



BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 148/159/0/0
Utlistet 30. juni 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
260571607	Grunneiendom	0	Ja	498,6 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
40130000	30	LAKSEVÅG. GNR 148 BNR 1 OG 13 MFL., REGULERING AV SØNDRE OG NORDRE LYNGBØ	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.04.1961		85,7 %
40400000	30	LAKSEVÅG. ØVRE LYNGBØ, HOVEDFØRING MV	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.03.1969		14,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40400013	31	LAKSEVÅG. GNR 148 BNR 266, ØVRE LYNGBØ, ENDRING		17.12.1973
40400003	31	LAKSEVÅG. LYNGBØ, VEI NR 1, MINDRE ENDRING AV TRACE		16.02.1971

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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
40440010	31	LAKSEVÅG. GNR 148 BNR 431, LYNGBØDALEN, FORRETNING TIL BOLIG	3	190940171
40440000	30	LAKSEVÅG. LYNGBØDALEN	3	-
40400101	31	LAKSEVÅG. GNR 148 BNR 1, 2, 109, 117, 230 MFL., LYNGBØ	3	200414680
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
148/302	300755635	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	10.07.2019	201907136
148/143	139609786-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Rammetillatelse	10.08.2020	202008181
148/120	139609514-1	Ombygging	Kjede/atriumhus	Igangsettingstillatelse	20.04.2026	202612204
148/371	9419144-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	20.01.2026	202518511

Skrevet ut 30. juni 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

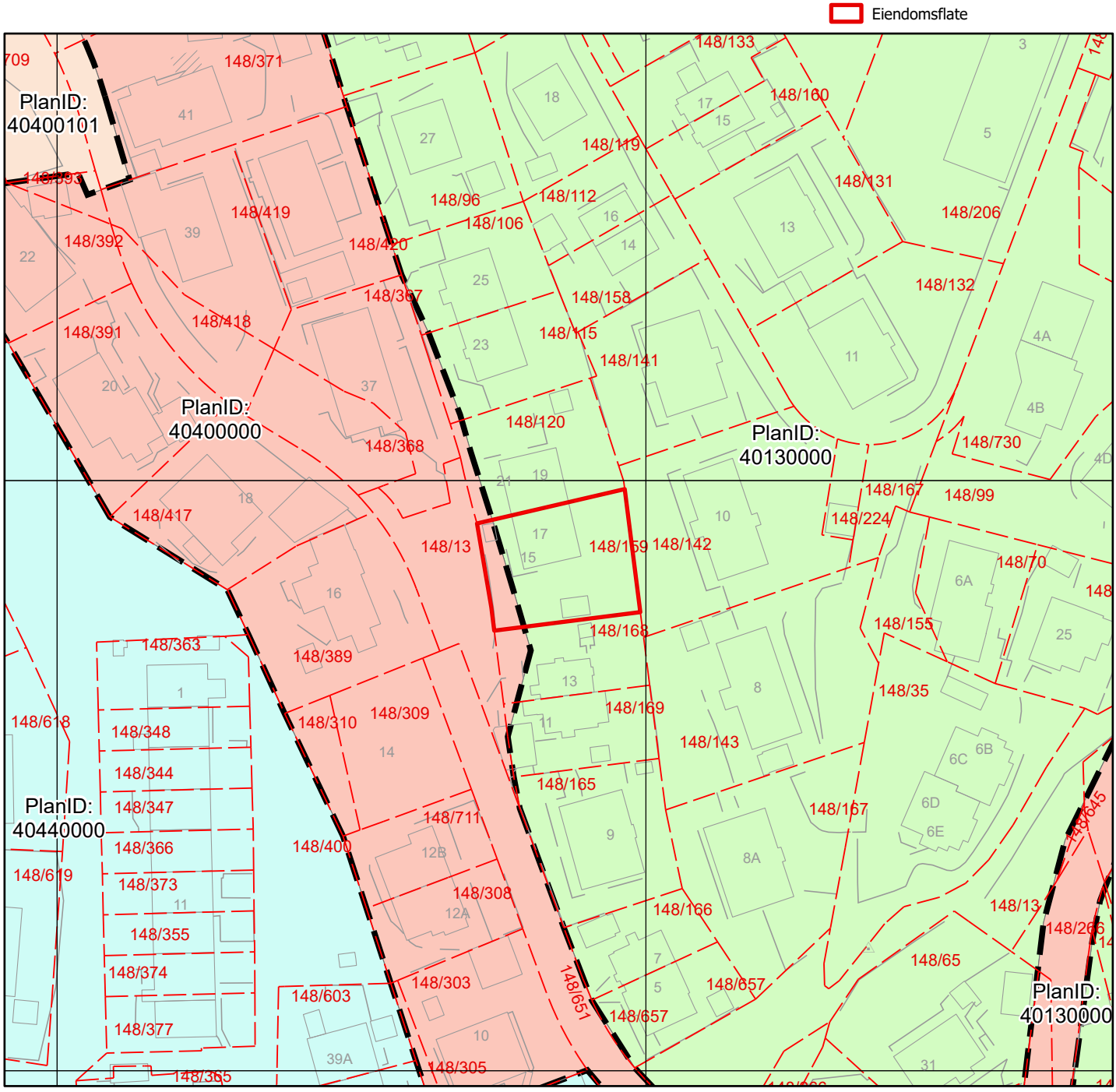
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 148/159
Dato: 30.06.2026 Adresse: Øvre Lyngbø 15 m.fl.

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): 40130000, 40400000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

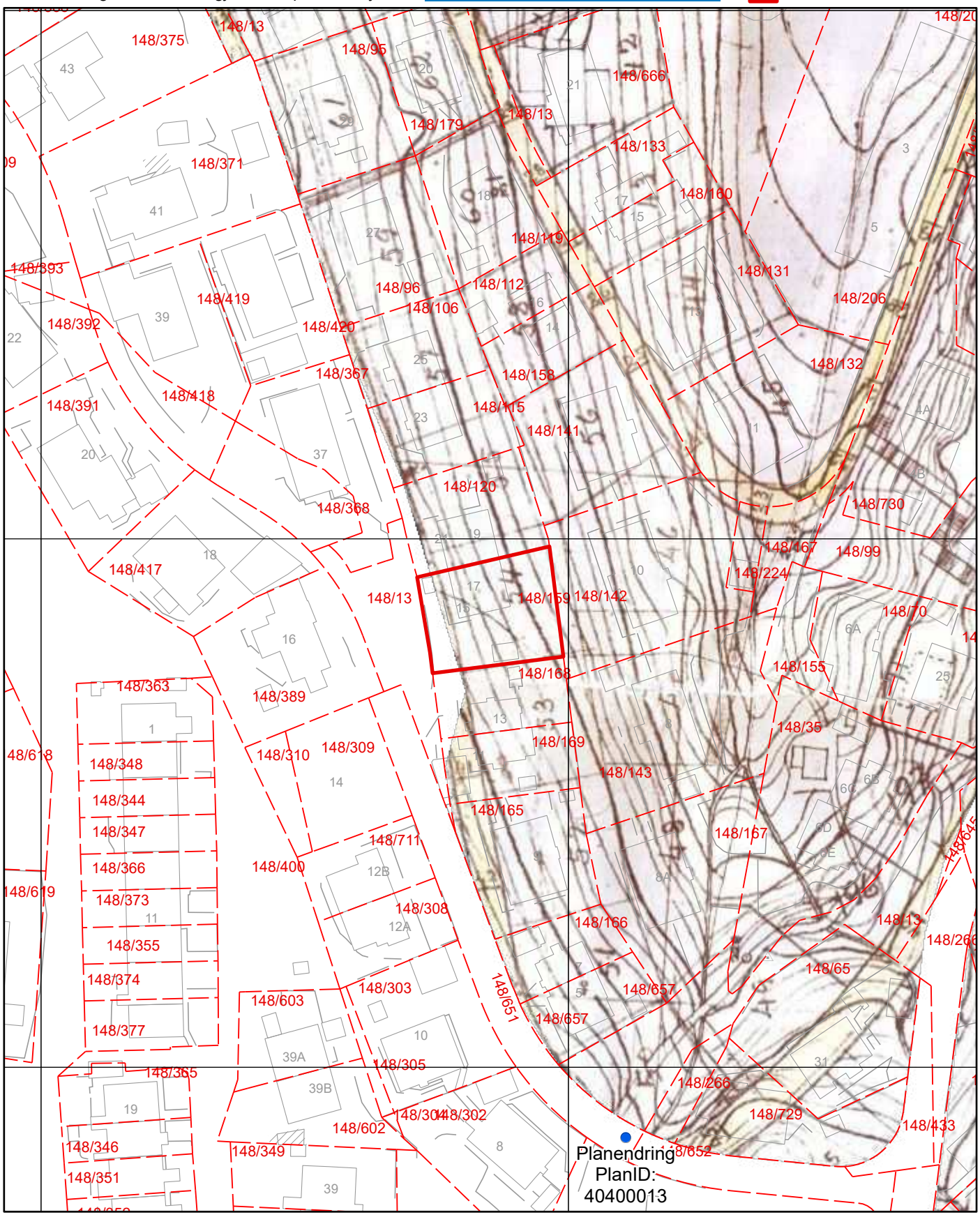
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 148/159
Dato: 30.06.2026 Adresse: Øvre Lyngbø 15 m.fl.

N

PlanID(er): 40130000, 40400000

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

Eiendomsflate



FORSLAG

TIL

R-4.13

REG. OG UTPARSELLERING

AV

SØNDRE OG NORDRE LYNGBØ

MÅL = 1:1000.

(KOPI AV KART FRA ING. DAHLS OPMÅLING)

KOMM. DEP. TET
GCAS 24.08.62

REVIDERT 15.12.60

Saksoppg. jan -45
Ole Olsen
Ark.

----- GRENSEN FOR DET REGULERTE OMRÅDET.

REGULERT VEIGRUNN.

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

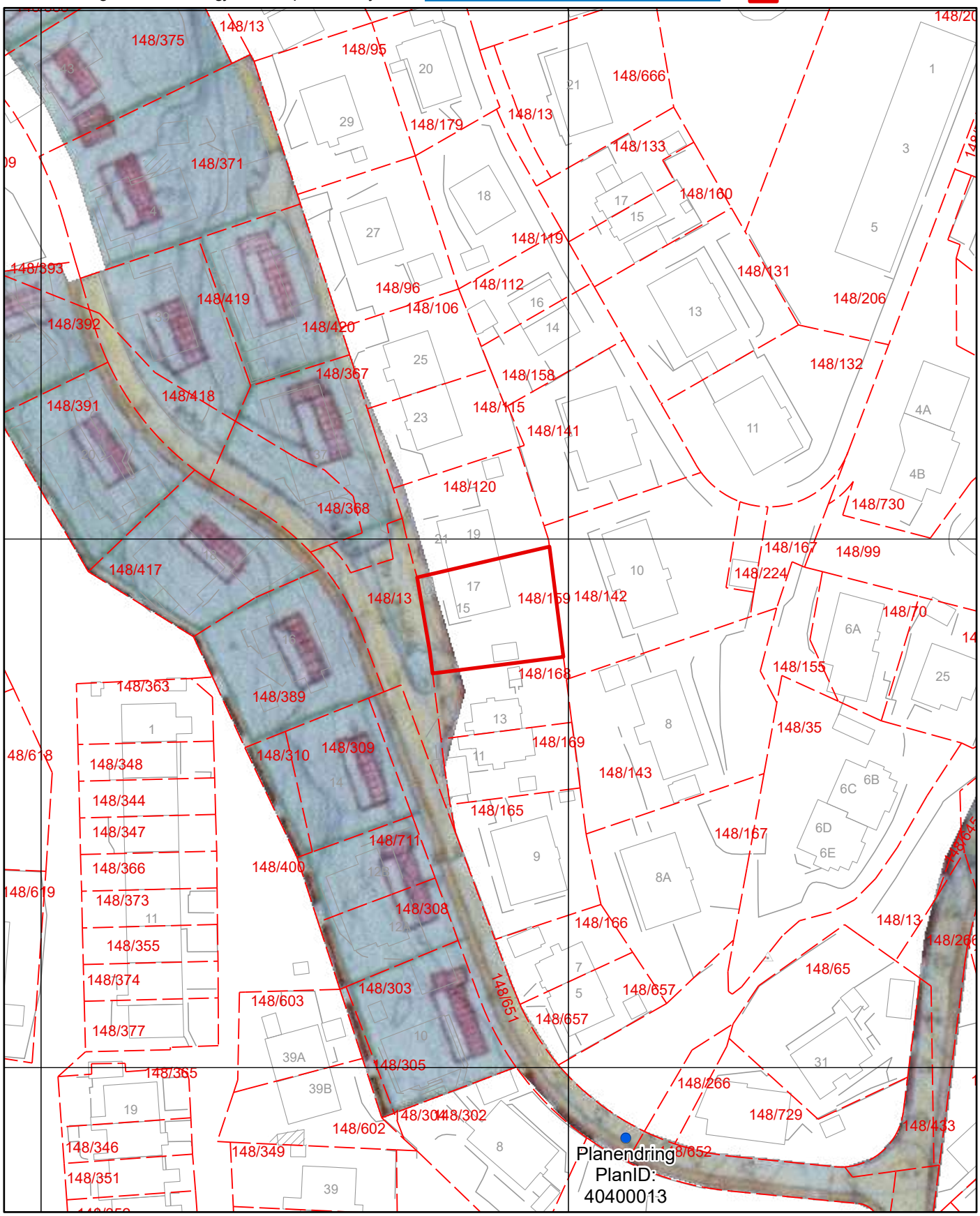
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 148/159
Dato: 30.06.2026 Adresse: Øvre Lyngbø 15 m.fl.

N

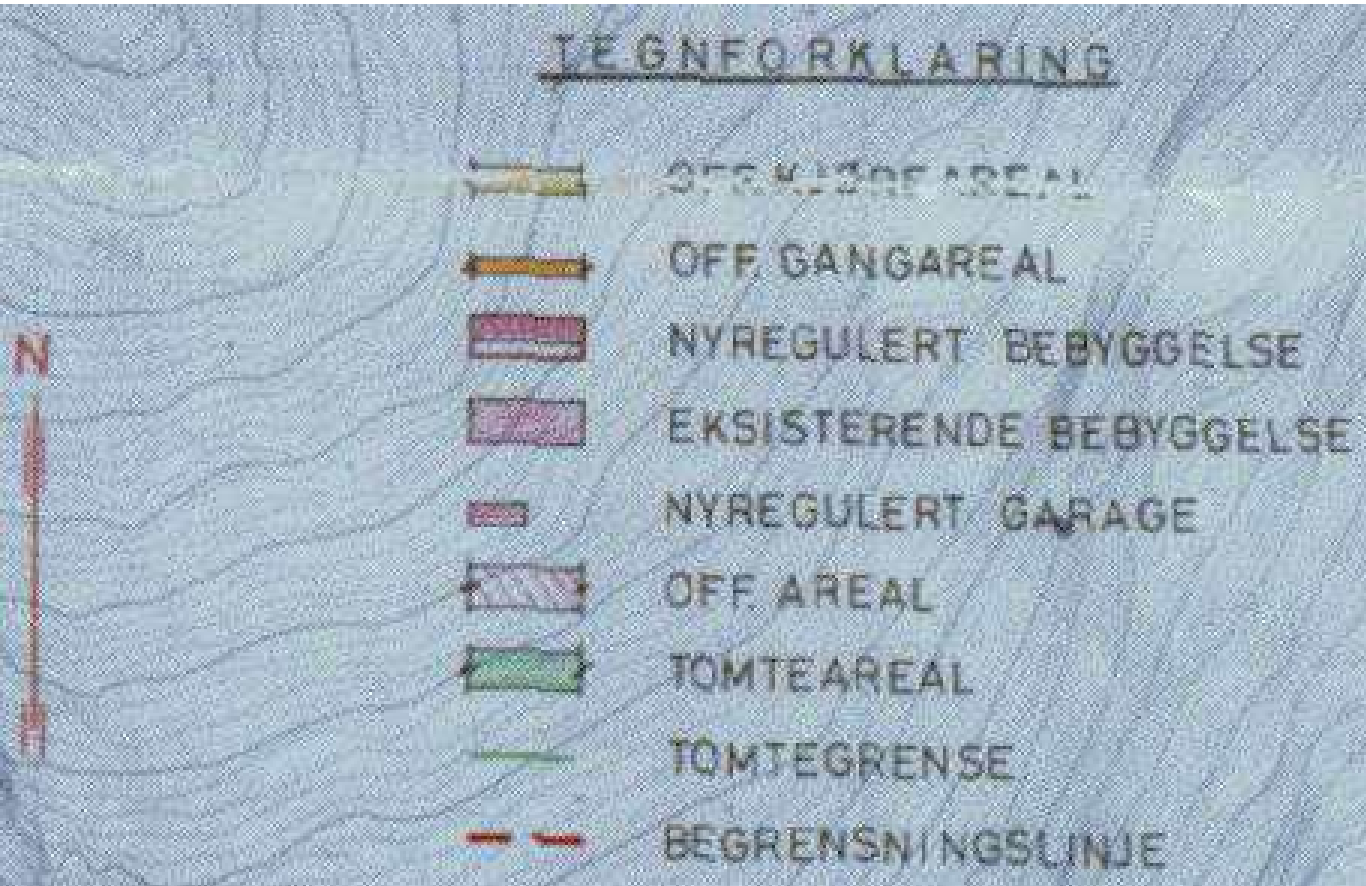
PlanID(er): 40130000, 40400000

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

Eiendomsflate



TEGNFORKLARING



FORSLAG TIL ENDRINGER AV REG.PLAN FOR DEL AV GNR 48, BR.NR 1 MFL. HOVEDVEGFØRING TIL ØVRE LYNGBØ, VEGER TIL NIPELIA OG YRKESKOLE-TOMT MED BEBYGGELSESPLAN

MÅL: 1:1000

REGULERINGSSJEFEN I LAKSEVÅG, 1.10.1968

KORRIGERT:

SAKSBHL.:

V. BYG.RÅD:	V. HERREDST:	APPROBERT:	REG. NR.:
15.10., 26.11.68			

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

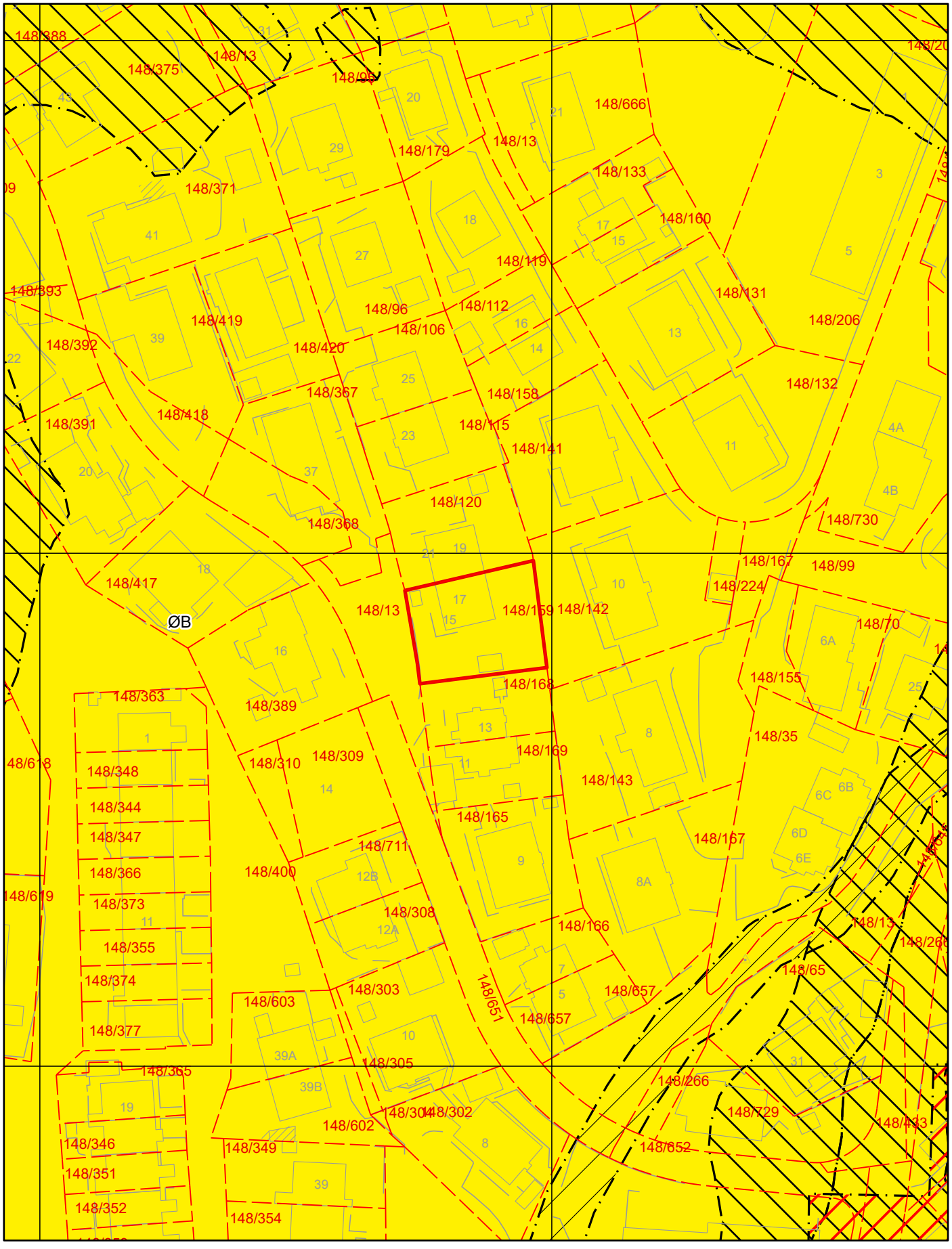
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 30.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 148/159
Adresse: Øvre Lyngbø 15 m.fl.

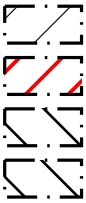
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

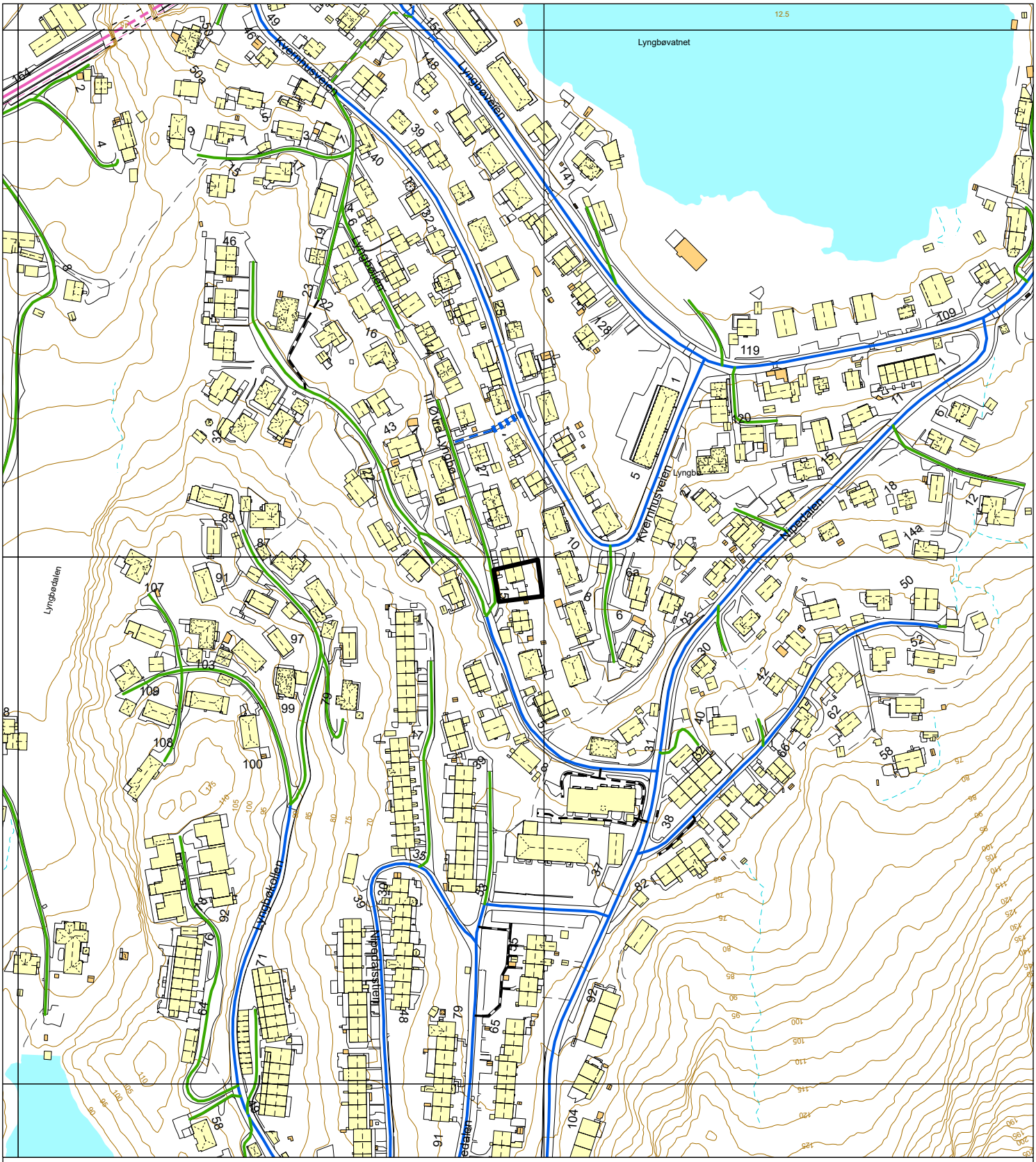
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 30.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 148/159/0/0
Adresse: Øvre Lyngbø 15 m.fl.

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

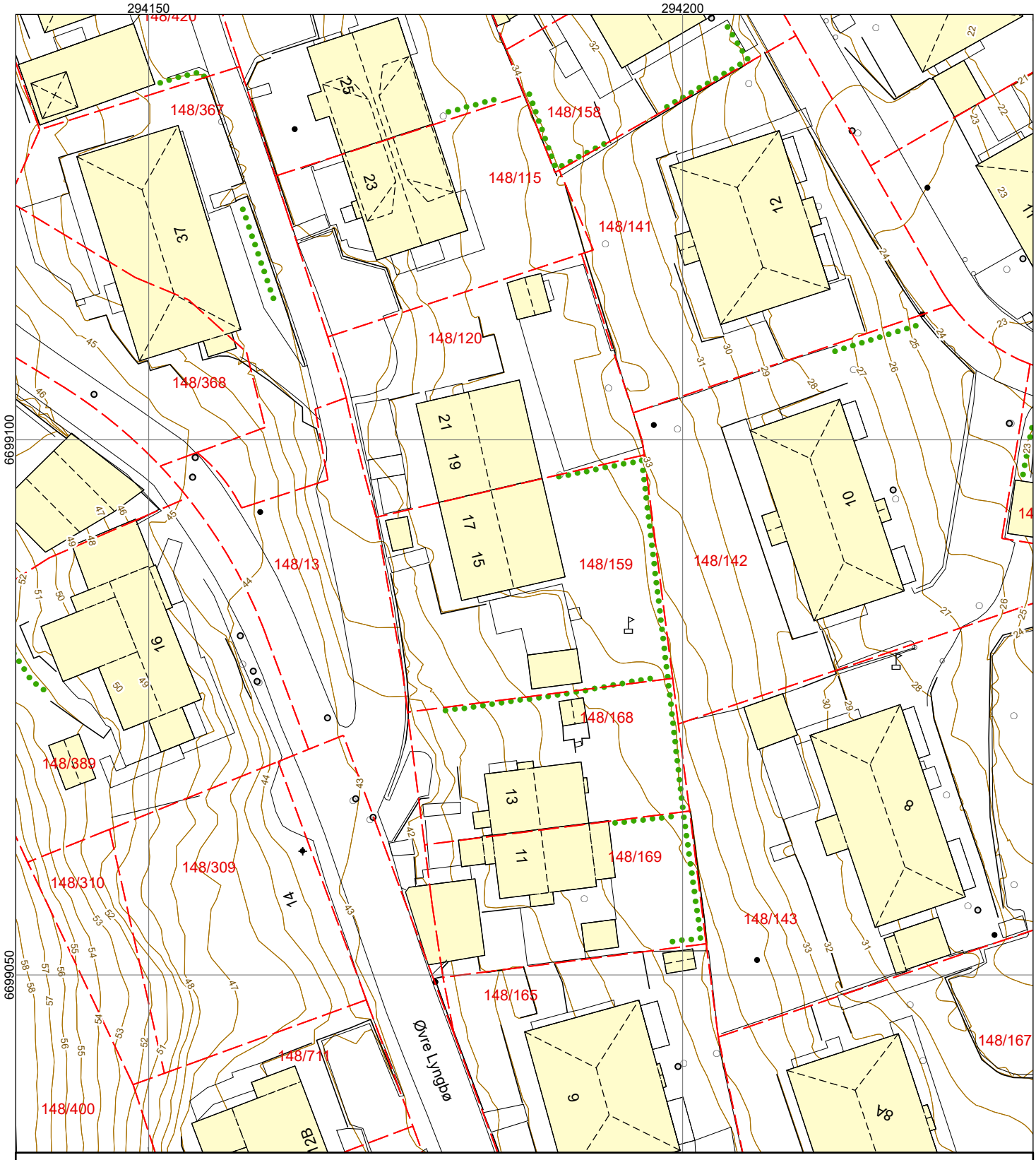
Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 30.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 148/159/0/0
Adresse: Øvre Lyngbø 15 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

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	

Øvre Lyngbø 15

Nabolaget Lyngbø/Nipedalen - vurdert av 123 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Nygårdslien skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Holen skole (1-10 kl.) 540 elever, 35 klasser	6 min 2.5 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	16 min 1.3 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 6.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Lyngbø Linje 44, 49	2 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 6.7 km
Bergen Flesland	17 min

BARNEHAGER

Preg barnehager Lyngbø (1-5 år) 34 barn	10 min 0.9 km
Valheim barnehage (0-5 år) 141 barn	17 min 1.4 km
Nygård barnehage (1-5 år) 44 barn	22 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nygård	16 min
Kiwi Laksevåg Senter	6 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

Laksevåg Senter	6 min
Apotek 1 Laksevåg	6 min
Laksevåg Vinmonopol	6 min

SPORT

Nipedalen borettslag	10 min
Laksevåg idrettshall	12 min
Energi Treningssenter	6 min
MOVA Laksevåg	6 min

«Et fantastisk sted for barn å vokse opp :)»

— Sitat fra en lokalkjent

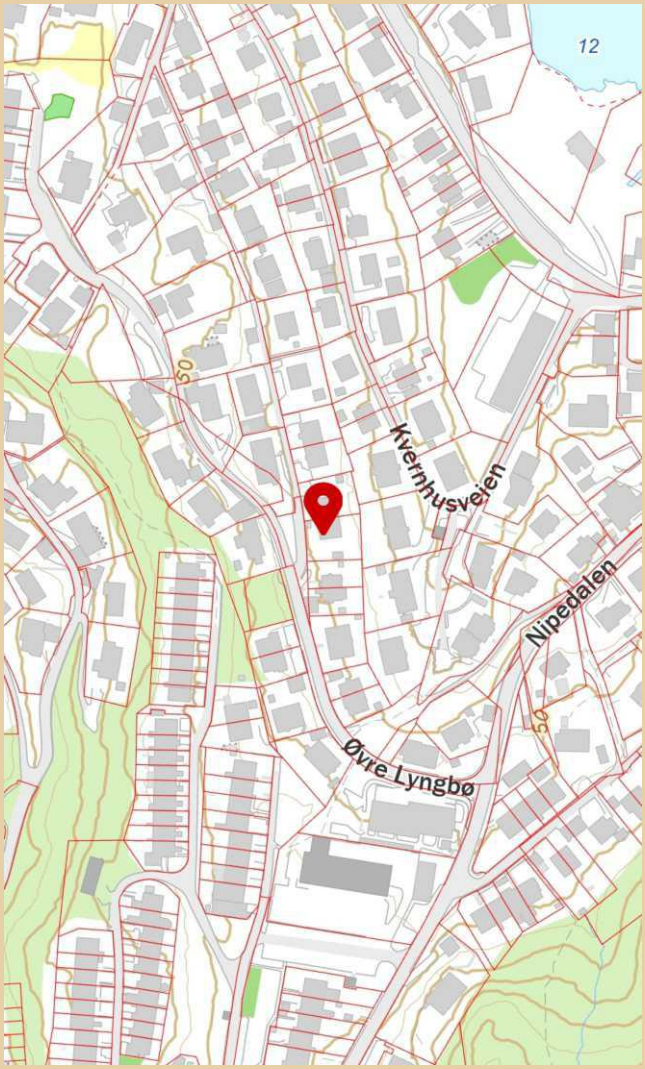
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

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:
Øvre Lyngbø 15, 5164 Laksevåg
Gnr. 148, Bnr. 159, Snr. 2, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260172

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Mona Larsen

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 911 15 304

E-post: mona.larsen@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.
