PRIVATMEGLEREN
SYD

# ØVRE KALFARLIEN 40

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Seksjonering

Bygningstegninger opprinnelig

Bygningstegninger ombygning

Tegning av rømningsvindu soverom

Situasjonskart ombygning

Ferdigattest

Etakst

Basiskart (eiendomskart)

Vegstatuskart

Plankart og planopplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

04.11.2026

# Tilstandsrapport av Øvre Kalfarlien 40, H0101

Øvre Kalfarlien 40
5022 BERGEN

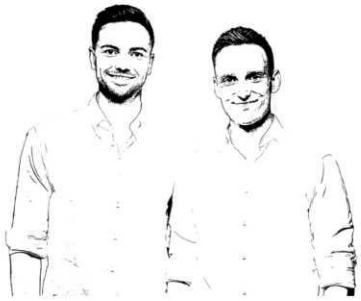
**Nyhet! Les rapporten digitalt på mobil eller nettbrett her (https://rapportklar.no/dashboard/rapport/delt/1e378232-a247-4211-a951-5a5c50bf8b89)**

## Utarbeidet for:

Karen Åsta Rekk

## Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



# Rapportens innhold


| | |
|---|---|
| Om tilstandsrapporten | Side 3 |
| De ulike tilstandsgradene | Side 4 |
| Om virksomheten | Side 5 |
| Beskrivelse av boligen | Side 6 |
| Arealer | Side 9 |
| Sammendrag av tilstandsgrader | Side 10 |
| Tilstander - Innvendig | Side 12 |
| Tilstander - Utvendig | Side 20 |
| Lovlighet | Side 28 |
| Informasjon om tilstandsrapporten | Side 29 |


Rapportklar


andreas@rapportklar.no

www.rapportklar.no

# Om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.



## Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

# De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

## Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

## Tilstandsgrad 1

Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

## Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

## Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

## Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

# Om virksomheten

## Håkon og Haakonsen Sivilingeniører

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi leverer tilstandsrapporter med vekt på kvalitet, trygghet og tydelig kommunikasjon, og gjør prosessen enklere og mer oversiktlig for kunder, meglere og samarbeidspartnere.

Vi har utviklet Rapportklar, vår egen digitale takstportal med personlig innlogging for meglere og takstmenn, effektiv oppdragshåndtering og samlet dokumentasjon. I 2026 lanserte vi som første aktør i Norge heldigitale, interaktive tilstandsrapporter tilpasset mobil, nettbrett og PC. Rapportene gir en mer oversiktlig og brukervennlig presentasjon av boligen enn tradisjonelle PDF-rapporter.

Håkon Farestvedt Nesse er sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk fra NTNU, med flere års erfaring som byggeleder hos en av landets ledende totalentreprenører. Han har bred erfaring fra alle byggets faser, blant annet kvalitetssikring og ferdigstilling av leilighetsbygg, kontorbygg, svømmeanlegg og idrettshaller. Dette gir et solid grunnlag for å vurdere konstruksjoner, tekniske løsninger og utførelse opp mot gjeldende krav og god byggeskikk. Håkon legger vekt på grundige vurderinger og lett forståelig formidling.

Sverre Magnus Haakonsen er sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk med PhD fra NTNU. Som rådgivende ingeniør har han opparbeidet bred kompetanse innen bygningers oppbygging, tekniske løsninger og konstruksjoner. Han er strukturert, løsningsorientert og opptatt av høy faglig kvalitet. Sverre har utviklet selskapets takstportal og digitale verktøy, og kombinerer byggfaglig kompetanse med produktutvikling for å skape løsninger av og for takstmenn.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no

http://hakonhaakonsen.no

# Beskrivelse av boligen

## Nøkkelinformasjon om eiendommen

**Adresse:** Øvre Kalfarlien 40, 5022 BERGEN

**Boligtype:** Leilighet - Selveier

**Gårds- og bruksnummer:** 166/1226

**Bruksenhetsnummer/seksjonsnummer:** H0101

**Byggeår:** 1911

**Bruksareal intern (BRA-i):** 91 $m^2$

**Bruksareal ekstern (BRA-e):** 7 $m^2$

**Tomteareal:** 1413 $m^2$

## Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

### 2024

**Ventilasjon generelt**

Det ble installert mekanisk vekselvifte for lufting på soverom i underetasje

### 2020

**Kjøkken**

Nytt kjøkken fra IKEA installert med kvartsbenkeplate og veggplate, underlimt stålvask, integrerte hvitevarer, vannstopper og ventilator ifølge tidligere salgsoppgave

**Generelle oppgraderinger**

Det ble lagt ny enstavs eikeparkett i plan 2 ifølge tidligere salgsoppgave

### 2017

**Yttervegg**

Det ble ifølge tidligere salgsoppgave utført en del oppgraderinger på fasade, hvor enkelte overdekninger ble reparert

### 2014

**Platting**

Lagt skifer på terrasse og uteplass av Murmester Trond Dal AS ifølge tidligere salgsoppgave

### 2008

**Generelle oppgraderinger**
Bygningen rehabilitert og ombygget. Bad, toalettrom, vannledninger med rør i rør, synlige avløpsrør og flere innvendige overflater er oppgitt i forbindelse med seksjonering i 2008/2009. Opplysningene er hentet fra tidligere salgsoppgave.

## Kort om utvendig

**Tomteforhold/terrengforhold**
Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser.

**Kledning, vinduer, dører og konstruksjon**
Bygningen ble opprinnelig oppført som en enebolig, men ble rehabilitert og seksjonert til tre boenheter i 2008/2009. Grunnmur og fundamenter er av betong, mens kjellerveggene er oppført i gråstein. Ytterveggene består av hulmur som er utvendig pusset og malt. Hovedkonstruksjonene er fra byggeåret.

**Tak, takrenner, nedløp**
Taket er av valmet sperrekonstruksjon utvendig tekket med betongtakstein fra 1990-tallet ifølge tidligere salgsoppgave. Undertak av antatt diffusjonsåpne sutaksplater. Platene fungerer som vannavledende undertak under taktekkingen og bidrar samtidig til uttørking av takkonstruksjonen. Takrenner og nedløp er i hvitlakkert stål.

**Parkering**
Boligen disponerer fast parkeringsplass med elbillader fra 2023.

**Andre fellesområder**
Det er felles vindfang. Det også er felles råboder hvor boligen disponerer en bod. Varmtvannsbereder er plassert i boden og det er opplegg for vaskemaskin. Boden har gulv av støpt betong, overflatebehandlet med epoxy. Eventuell lekkasje fra bereder eller vaskemaskin føres til sluk.

## Innvendige forhold

**Baderom**
Helfliset baderom fra 2008/2009 med 20x20-fliser på gulv og vegger, og mosaikkfliser i dusjnisje. Det er malt platekledd himling med innfelte downlights. Rommet inneholder vegghengt servant med skap og to bollevasker, vegghengt speil med lys over, gulvstående vannklosett og dusjnisje med regnfallsdusj. Eier opplyser om at der er opplegg for å koble til badekar, eller andre installasjoner, bak fliser ved sluk utenfor dusjsonen.

**Omkledningsrom/bod**
Omkledningsrom/bod med parkett på gulv og malte flater. Det er installert spottekasse med innfelte downlights langs vegger. Rommet inneholder innebygget garderobeskap.

**Soverom**
Soverom med parkett på gulv og malte flater. Det er installert spottekasse med downlights langs veggen. Rommet inneholder innebygget garderobeskap.

**Kjøkken**
Kjøkken fra 2020 med slette, lyse fronter, benkeplate og veggplate i hvit kvarts og underlimt vaskekum i stål. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og kombinert kjøle- og fryseskap.

**Toalettrom**
Helfliset toalettrom med 20x20-fliser på gulv og vegger, og malt platekledd himling med innfelte downlights. Rommet inneholder vegghengt servant, gulvstående toalett og garderobeløsning med skyvedører.

**Stue og kjøkken**
Stue og kjøkken med 1-stavs eikeparkett og malte flater. Det er malt platekledd himling med innfelte downlights. Det er tilkomst til uteområder herfra.

**Oppvarming**
Det er varmekabler/folie i hele kjelleretasjen, samt varmekabler på toalettrom. Ellers oppvarming med panelovner i 2. etasje.

**Vannledninger**
Rør-i-rør vannrør fra 2008 med fordelerskap montert på baderom.

**Avløpsledninger (spillvann og overvann)**
Avløpsrør antatt fra 2008.

**Varmtvannsbereder**
Bereder fra 2007 på 198 L plassert i bod i fellesområdet.

**Ventilasjon generelt**
Bolig med en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon.

# Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

| Rom | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **46** | **2** | | |
| Baderom | 9 | - | - | - |
| Omkledningsrom/bod | 10 | - | - | - |
| Soverom | 15 | - | - | - |
| Ekstern innvendig bod | - | 2 | - | - |
| Gang med trapp | 11 | - | - | - |
| **2. etasje** | **45** | **4** | | |
| Toalettrom | 2 | - | - | - |
| Stue og kjøkken | 42 | - | - | - |
| Platting | - | - | - | 20 |
| Ekstern utebod | - | 4 | - | - |
| **TOTALT** | **91** | **7** | **0** | **20** |
| **Sum BRA** | 98 | | | |

## Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terrasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten.

# Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandsgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

## TG3 Tilstandsgrad 3

**Toalettrom → Ventilasjon**

Tilstandsgrad 3 gis grunnet manglende avtrekk på toalettrommet (Les mer på side 17)

Estimert kostnad: Under kr. 10.000

## TG2 Tilstandsgrad 2

**Baderom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 12)

**Baderom → Overflater – gulv**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 12)

**Baderom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon og grunnet høydeforskjell mellom topp slukrister og vanntett sjikt er under 25 mm (Les mer på side 13)

**Omkledningsrom/bod → Ventilasjon (Rom for varig opphold)**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende overstrømning mot boligens avtrekkspunkter (Les mer på side 14)

**Rom under terreng → Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet forhøyet luftfuktighet, samt behov for å holde forholdet under oppsyn (Les mer på side 15)

**Yttertak → Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**

Tilstandsgrad 2 gis fordi tekking og undertak har usikker fremtidig funksjon, og grunnet mose (Les mer på side 21)

**Byggegrunn, fundamenter, drenering → Drenering og fuktsikring**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dreneringsløsning har usikker fremtidig funksjon, og grunnet saltutslag (Les mer på side 23)

**Byggegrunn, fundamenter, drenering → Grunnmur**

Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av alder og usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid (Les mer på side 23)

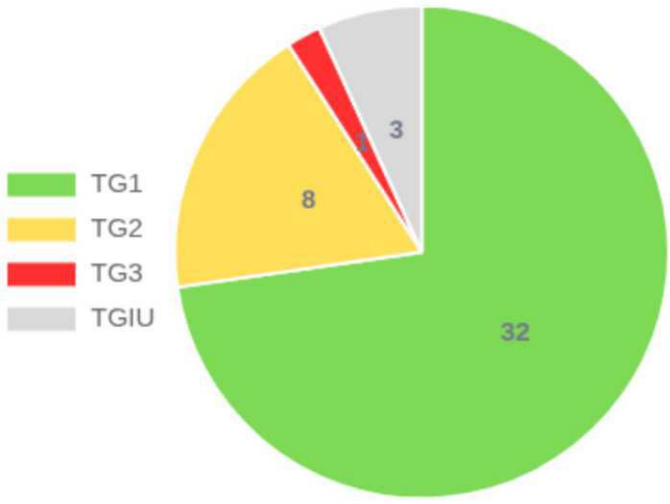
## TGIU Tilstandsgrad IU

Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

**Baderom** - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 13)

**Yttertak** - Tak- og loftsskonstruksjon (Les mer på side 21)

**Byggegrunn, fundamenter, drenering** - Byggegrunn (Les mer på side 22)




Fordeling av tilstandsgrader




Antall bygningsdeler per kostnadsestimat

## Viktig informasjon om tilstand generelt

*Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.*

# Tilstander - Innvendig

## Baderom 8,9 m$^2$ | 1. Etasje



Helfliset baderom fra 2008/2009 med 20x20-fliser på gulv og vegger, og mosaikkfliser i dusjnisje. Det er malt platekledd himling med innfelte downlights. Rommet inneholder vegghengt servant med skap og to bollevasker, vegghengt speil med lys over, gulvstående vannklosett og dusjnisje med regnfallsdusj.
Eier opplyser om at der er opplegg for å koble til badekar, eller andre installasjoner, bak fliser ved sluk utenfor dusjsonen.

**Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt**

TG2

Utførelse er ikke dokumentert. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tettesjiktets utførelse og tetthet. Dokumentasjon bør innhentes fra utførende om mulig. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

**Overflater - Vegger og himling**

TG1

Fliser fra 2008. Merk at fliser har et forventet levetidsintervall på 10-30 år og at avvik kan oppstå ved eldre fliser.
Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis.
Normal bruksslitasje for alderen.

**Overflater – gulv**

TG2

Malte fliser fra 2008. Merk at fliser har et forventet levetidsintervall på 10-30 år og at avvik kan oppstå ved eldre fliser.
Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis.

Det er ikke tilfredsstillende fallforhold, noe som kan føre til vannansamlinger og at lekkasjevann ikke ledes til sluk. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende.

**Sanitærutstyr/armaturer og innredning**

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

### Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG2

Tetteløsning fra 2008. Plastsluk er registrert i begge sluk, samt synlig membran i sluk utenfor dusjsone. Merk at sluk i dusjsonen var svært tilsmusset på befaring og at dette kan skjule avvik.


Sluk i dusjsone

Høydeforskjellen mellom topp slukrister og topp vanntett sjikt ved døråpning/rørgjennomføringer er mindre enn 25 mm. Dette øker risikoen for at lekkasjevann ledes til tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres ved rehabilitering eller ved etablering av annen vannstoppende løsning.

Tetteløsningen er over 15 år gammel, uten dokumentasjon, og har usikker restlevetid. Eldre tettesjikt kan bli sprø og få redusert tetthet, med økt risiko for fuktskader. For nærmere avklaring må det innhentes ytterligere dokumentasjon eller gjennomføres destruktive undersøkelser.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon og grunnet høydeforskjell mellom topp slukrister og vanntett sjikt er under 25 mm.

### Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

### Ventilasjon

TG1

Mekanisk avtrekk i vegg. Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.



### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

## Omkledningsrom/bod 9,5 m$^2$ | 1. Etasje

Omkledningsrom/bod med parkett på gulv og malte flater. Det er installert spottekasse med innfelte downlights langs vegger. Rommet inneholder innebygget garderobeskap.

### Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

### Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

### Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2

Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Manglende spalte i eller under dør. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende overstrømning mot boligens avtrekkspunkter.

## Soverom 15,3 $m^2$ | 1. Etasje

Soverom med parkett på gulv og malte flater. Det er installert spottekasse med downlights langs veggen. Rommet inneholder innebygget garderobeskap.

### Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

### Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.
Merk noe fuktskjolder i hjørner på en vegg grunnet tidligere kondensproblematikk. Dette er kommentert på sjekkpunkt for «Rom under terreng».



Eksempel på fuktskjolder fra tidligere kondensproblematikk

### Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Rommet er utstyrt med tilluftsventil i vindu for lufttilførsel. Spalte under dør mangler. For å løse kondensproblematikk som tidligere dokumentert i takstrapport, er mekanisk vekselventilasjon installert. Viften sikrer nødvendig luftutskiftning i rommet.

# Rom under terreng

1. Etasje

Dette punktet omfatter særskilte undersøkelser av rom under terreng, med vekt på riss, sprekker, setninger, fuktskjolder, svertesopp og annen biologisk skadegjørelse. Rom under terreng kan være utsatt for fuktinntrenging og kondens som følge av blant annet mangelfull drenering, utilstrekkelig fuktsikring eller uheldig konstruksjonsoppbygging. Rommenes øvrige forhold er vurdert under egne sjekkpunkter.
For utdypende informasjon, se vår fagartikkel om fuktsikring av vegger mot terreng: https://hakonhaakonsen.no/artikler/veggmotterreng

**Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)**

TG2



Vedlagt takstrapport fra Byggmester Borgar Bernhardsen AS (2024) beskriver misfarging og delvis muggvekst langs yttervegger på soverom, vurdert å skyldes kondens som følge av utilstrekkelig ventilasjon og kalde overflater. Det ble anbefalt forbedret ventilasjon og behandling av fuktbelastede overflater. Eier opplyser at det senere er installert mekanisk vekselvifte for inn- og utlufting, og at kondensproblemer ikke har forekommet siden. Det er fortsatt synlige fuktskader på gulvet etter tidligere kondensproblematikk, men uten målte forhøyede fuktverdier.

Ved befaring ble det målt forhøyet relativ luftfuktighet i kjelleren på 67,9 % ved 21,3 °C, med duggpunkt på 15,2 °C. I råbodene ble det målt 74,1 % ved 22,0 °C. Målingene indikerer økt risiko for kondens og mikrobiell vekst på kalde overflater og organisk materiale. Fortsatt bruk av avfuktere i begge rom anbefales.

Ifølge tidligere tilstandsrapport er det ved hulltaking registrert vegger med innvendig gipskledning, stålstendere og asfaltplate som vindsperre. Asfaltplaten er organisk og fuktømfintlig, med risiko for skjult oppfukting og mikrobiell vekst ved fukttilførsel fra grunnen eller kondens. Ny hulltaking er ikke utført etter eiers ønske, og konstruksjonen er derfor ikke kontrollert ved denne befaringen. Opplysningen gis for å belyse konstruksjonens oppbygning og tilhørende fuktrisiko.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet forhøyet luftfuktighet, samt behov for å holde forholdet under oppsyn.

## Radon 1. Etasje

Bolig plassert på terreng. Området er markert med aktsomhetsgrad lav på NGU sine kart.
Det vises til HMS-punkt.

## Kjøkken 2. Etasje

Kjøkken fra 2020 med slette, lyse fronter, benkeplate og veggplate i hvit kvarts og underlimt vaskekum i stål. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og kombinert kjøle- og fryseskap.

### Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

Det er ikke montert komfyrvakt. Tilfredsstillende avtrekk. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.



### Vann- og avløpsledninger

TG1

Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Det er montert lekkasjestopper med sensor bak sokkel/under vaskekum.
Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

### Innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

## Toalettrom 2,4 $m^2$ 2. Etasje



Helfliset toalettrom med 20x20-fliser på gulv og vegger, og malt platekledd himling med innfelte downlights. Rommet inneholder vegghengt servant, gulvstående toalett og garderobeløsning med skyvedører.

**Overflater – vegger og himling**

TG1

Fliser fra 2008. Merk at fliser har et forventet levetidsintervall på 10-30 år og at avvik kan oppstå ved eldre fliser
Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis.
Normal bruksslitasje for alderen.

**Overflater – gulv**

TG1

Fliser fra 2008. Merk at fliser har et forventet levetidsintervall på 10-30 år og at avvik kan oppstå ved eldre fliser
Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis.
Normal bruksslitasje for alderen.

**Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr**

TG1

Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

**Ventilasjon**

TG3

Det er ingen avtrekk, noe som kan medføre mangelfull luftutskifting og økt risiko for fukt- og inneklimaproblemer. Forholdet bør utbedres ved å etablere eller forbedre avtrekksløsning.
Tilstandsgrad 3 gis grunnet manglende avtrekk på toalettrommet.

Estimert kostnad: Under kr. 10.000

## Stue og kjøkken 42,0 m² | 2. Etasje

Stue og kjøkken med 1-stavs eikeparkett og malte flater. Det er malt platekledd himling med innfelte downlights.
Det er tilkomst til uteområder herfra.

**Overflater – vegger og himling**

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

**Overflater – gulv**

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.
Det er registrert noe knirk i gulvkonstruksjonen. Forholdet vurderes som et mindre avvik uten vesentlig betydning. Knirk kan skyldes ujevnheter i undergulvet, skjevheter i bjelkelaget eller bevegelse i innfestinger.

**Ventilasjon (Rom for varig opphold)**

TG1

Tilluftsventiler i vinduer tilfører frisk luft.

# Innvendige trapper

Innvendig spiraltrapp.

### Innvendige trapper

TG1

Det er ikke registrert avvik utover nevnte HMS-punkter.

# Ventilasjon generelt

Bolig med en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon. Det er tilluftsventiler i vinduer, samt mekanisk vekselvifte på soverom, og avtrekk på kjøkken og baderom.
Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom.
For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

# Varme- og sanitærteknisk

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

### Vannledninger

TG1

Rør-i-rør vannrør fra 2008 med fordelerskap montert på baderom. Merk at kontrollen gjelder innvendige vannrør og omfatter ikke stikkledninger. Stoppekran i skapet er funksjonstestet.
Hovedstoppekran er i fellesområde. Lekkasjevann ledes til sluk.



Fordelerskap

### Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG1

Avløpsrør antatt fra 2008. Ingen registrerte avvik. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger. Tilstandsgrad er basert på alder da rør er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon.

### Varmtvannsbereder

TG1

Bereder fra 2007 på 198 L plassert i bod i fellesområdet. Avløp fra sikkerhetsventil føres til sluk utenfor boder.
Bereder er tilkoblet stikkontakt. Krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 1500 watt kom i 2014.

# Skadedyr og insekter

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

### Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1

Ingen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Eier har heller ikke observert eller sett tegn til dette.

# Tilstander - Utvendig

## Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

**Vinduer vurdert til TG1**

TG1

**Omkledningsrom/bod:** Vindu i tolags glass med malte trekarmer antatt fra 2008. Normal bruksslitasje for alderen.

**Soverom:** Vindu i tolags glass med malte trekarmer antatt fra 2008. Normal bruksslitasje for alderen.

**Toalettrom:** Vinduer i tolags glass med malte trekarmer antatt fra 2008. Normal bruksslitasje for alderen.

**Stue og kjøkken:** Vinduer og balkongdør i tolags glass med malte trekarmer antatt fra 2008. Ytterdør i tre mot felles innvendig gang i brannklasse EI30. Normal bruksslitasje for alderen.

## Yttervegg



Ytterveggene består av hulmur som er utvendig pusset og malt.
Kun synlige deler av fasade og konstruksjon er kontrollert. Skjulte forhold som fukt, råte, biologiske angrep, ufagmessige gjennomføringer, manglende isolasjon samt feil utført eller uegnede damptette sjikt kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep. Yttervegg er inspisert visuelt fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører.

**Konstruksjon**

TG1

Utvendig pusset og malt hulmur opplyst delvis oppgradert i 2017, ifølge tidligere salgsoppgave. Det er ikke registrert avvik.

**Vinduer og ytterdører**

TG1

Her vurderes utvendige forhold, mens innvendige forhold vurderes romvis. Normal bruksslitasje for alderen.

# Yttertak



Taket er av valmet sperrekonstruksjon utvendig tekket med betongtakstein fra 1990-tallet ifølge tidligere salgsoppgave. Undertak av antatt diffusjonsåpne sutaksplater. Platene fungerer som vannavledende undertak under taktekkingen og bidrar samtidig til uttørking av takkonstruksjonen. Takrenner og nedløp er i hvitlakkert stål.
Tak er besiktiget fra bakkeplan av hensyn til egen sikkerhet og med de begrensninger dette medfører. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler på deler av taket som ikke er synlig fra bakkeplan. Der undertekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll, er vuderingen av dette utelukkende basert på alder. Lekter og øvrige skjulte sjikt er ikke inspisert.

**Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**

TG2

Taket er utvendig tekket med betongtakstein fra 1990-tallet. Undertak er av antatt diffusjonsåpne sutaksplater, trolig med samme alder. Nedløp og renner i stål som fører vannet direkte til grunn.Tetthet i renner og nedløp er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær uten nedbør på befaringstidspunktet.

Taktekking er av eldre dato og nærmer seg normal brukstid. Alder gir økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid. Undertak er over 13 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Alderen øker risikoen for slitasje og skader, og jevnlig vedlikehold eller utskiftning bør vurderes ved tegn til slitasje.

Det er registrert mose på taktekking. Mose holder på fukt som kan føre til råte, frostskader og redusert levetid på taket.

Tilstandsgrad 2 gis fordi tekking og undertak har usikker fremtidig funksjon, og grunnet mose.

**Tak- og loftsskonstruksjon**

TGIU

Takkonstruksjon er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan da loft tilhører en annen seksjon. Punktet får ikke tilstandsgrad da sikt fra bakkeplan er vurdert som utilstrekkelig for å avdekke eventuelle avvik som svanker, lufting, tetthet rundt gjennomføringer med mer.

**Skorsteiner over tak**

TG1

Skorsteiner med ukjent alder. Det er opplyst om at disse er blendet og ikke i bruk. Skorsteiner er besiktiget fra bakkenivå og eventuelle takvinduer ut fra hensyn til egen sikkerhet med de begrensningene dette medfører. Det gjøres spesielt oppmerksom på at overgang skorstein/yttertak ikke er nærmere kontrollert.
Det er ikke påvist avvik fra bakkenivå.

**Utstyr og installasjoner på tak**

TG1

Det er ikke registrert avvik.

## Platting 20,0 m$^2$ | 2. Etasje



Platting av skifter fordelt på omtrent 6 kvm og 14 kvm. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

**Platting av heller; støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen**

TG1

Det er ikke påvist avvik. Det er behov for mindre vedlikehold av overflatepuss på mur.

## Byggegrunn, fundamenter, drenering

Relevante punkter er beskrevet nedenfor.

**Byggegrunn**

TGIU

Deler av bygningen er trolig fundamentert direkte på fjell og ellers på antatt faste masser. Det er ikke foretatt videre undersøkelser av grunnforhold og det er ikke fremlagt dokumentasjon. Byggegrunn er ikke tilstandsvurdert.

### Drenering og fuktsikring

TG2

Drenering er vurdert ut fra visuell besiktelse. Det gjøres oppmerksom på det kan være forhold under bakkenivå som påvirker dreneringen negativt. Punktet må alltid sees i sammenheng med sjekkpunkter på innvendige forhold under grunn.



Saltutslag

Dreneringsløsningen er ifølge tidligere salgsoppgave delvis fornyet i 2008. Det er stedvis synlig utvendig fuktsikring mellom grunnmur og tilfylte masser, men klemlist mangler. Det foreligger ikke dokumentasjon for løsningen. Øvrige deler er av eldre alder. Diffusjonstetting mot grunn er ikke kjent. Byggeår tilsier at løsning kan være mangelfull eller fraværende, med økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjonen over tid.

Det er registrert saltutslag på innvendige overflater i fellesområdet, som tyder på fuktvandring i konstruksjonen. Årsak bør avklares. Det anbefales kontroll av drenering og fuktsikring utvendig, samt rengjøring og eventuell overflatebehandling etter utbedring.

Løsningens alder, utførelse og materialvalg medfører usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid. Det er risiko for at funksjonen svekkes over tid, og forholdet bør derfor følges opp med jevnlig kontroll og vurdering av nødvendige tiltak.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dreneringsløsning har usikker fremtidig funksjon, og grunnet saltutslag.

### Grunnmur

TG2

Grunnmur fra byggeår, 1911. Materialer og eventuelle skjulte svakheter kan være påvirket av langvarig belastning og fuktpåvirkning. Det anbefales å følge med på utvikling av sprekker og deformasjoner, og foreta nærmere undersøkelser dersom slike tegn oppstår eller øker. Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av alder og usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid.

## HMS-punkter

HMS-punkter omfatter definerte kontrollpunkter relatert til helse, miljø og sikkerhet, og inkluderer forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima, eksempelvis radonforhold, sikring av rekkverk og installasjon av komfyrvakt. Punktene

vurderes som rene registreringer og opplysninger, og tilordnes ikke tilstandsgrad eller teknisk avviksgrad.

---

**Innvendige trapper**

HMS-punkt

Trappen har ikke håndløper på begge sider. Dette medfører redusert sikkerhet ved bruk av trappen og økt risiko for fall. Det anbefales å montere håndløper i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.
Åpninger i trappeløp er større enn 10 cm, noe som medfører risiko for at små barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Åpningene bør reduseres, for eksempel med stussbord mellom trinnene eller tettere spiler i rekkverket.

**Radon**

HMS-punkt

Byggeforskriften som gjaldt ved oppføringstidspunktet i 1911 stilte ikke krav til radonsperre, radonbrønn eller andre særskilte tiltak mot radon. Det kan derfor ikke forventes at bygningen har radonsikring tilsvarende nyere bygg. Eventuell manglende radonsikring representerer ikke et avvik fra byggeforskriften på oppføringstidspunktet.
Det er ikke utført måling av radon i boligen og det er ikke fremlagt dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger i fyringssesongen for å avdekke eventuelle forhøyede verdier i bygget. Fravær av både målinger og dokumentert radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innemiljøet, da forhøyede radonnivåer kan innebære helsemessig risiko.

**Kjøkken**

HMS-punkt

Det er ikke montert komfyrvakt. Ettermontering anbefales som et brannforebyggende tiltak. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

**Platting**

HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,7 m, under kravet på 1,0 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m. Dette medfører økt fare for fall, spesielt ved bruk av balkong, terrasse eller trapp. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Det mangler også rekkverk der dette er påkrevd. Dette medfører økt fare for fall og personskade. Ved høydeforskjeller over 0,5 m foreligger det krav om rekkverk. Det anbefales å montere rekkverk som tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

# Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk.
Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

*Sikringsskap plassert i hovedetasje ved ytterdør til felles gang, samt felles sikringsskap i råbod. Skapet i råbod inneholder måler, hovedsikring og sikring for varmtvannsbereder, vaskemaskin og elbillader. Skapet i hovedetasje inneholder automatsikringer, inkludert hovedsikring, med 25 A til platetopp/komfyr og ellers 16 A.*

## Spørsmål til eier:

| | |
|---|---|
| Foreligger rapport som viser tilsyn siste 5 år fra el-tilsyn/registrert elektrovirksomhet? | **Vet ikke** |
| Når ble anlegget installert eller sist rehabilitert? | **Usikker. Tror 2008, men har blitt gjort oppgraderinger siden.** |
| Hvis installert/endret etter 1999: foreligger samsvarserklæring? | **Vet ikke** |
| Er alle arbeider utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? | **Ja** |
| Løser sikringene ofte ut? | **Nei** |
| Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |
| Finnes kursfortegnelse, og samsvarer den med antall sikringer? | **Ja** |

## Undersøkelser:

| | |
|---|---|
| Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? | **Nei** |
| Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet? | **Nei** |
| Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)? | **Nei** |
| Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer? | **Nei** |

**Konklusjon:** Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anlegget. Dette anbefales innhentet hvis det foreligger. Generelt anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av anlegget omtrent hvert 5. år, også i dette tilfellet.

# Branntekniske forhold

*Røykvarslere plassert i begge etasjer. Pulverapparat tilgjengelig.*

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

**Undersøkelser:**

- Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? **Nei**
- Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? **Nei**
- Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? **Nei**
- Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? **Nei**
- Er det avdekket åpenbare ulovligheter i boligen, for eksempel ulovlige bruksendringer? **Nei**

  *Merk kommentar under byggetegninger vedrørende seksjonsinndeling og branncelleinndeling.*

**Rømningsveier:**
Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

**Konklusjon:** Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncelle.

# Lovlighet

## Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger er fremlagt. Baderommet og den interne trappen samsvarer med den fremlagte byggesakstegningen. Dagens soverom omfatter arealer som på tegningen er vist som henholdsvis soverom og garderobe. For omkledningsrommet/bod og deler av gangen mot fellesgangen avviker dagens planløsning fra godkjente tegninger. Det er ikke dokumentert om kommunen har godkjent denne løsningen, herunder plasseringen av brannskillet mot fellesgangen.

## Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut fra dagens forskrift?

**Nei**

## Håndverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

**Nei**

## Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

**Nei**

## Under befaringen

**Til stede:**

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

**Befaringsdato**: 04.11.2026

# Informasjon om tilstandsrapporten

## Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig.

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

## Eventuelle unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

## Branncceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre branncceller i bygningen.

## Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

## Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

## Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

# Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholdskrav, må dette avtales særskilt.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eksempel rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Rapportklar

# Fokuser på faget, ikke på papirarbeidet.

Rapportklar er bygget av og for takstmenn. Hold full oversikt over hvert oppdrag og lever profesjonelle rapporter med minimal tid på administrasjon.

→ **Strukturert arbeidsflyt**
Tilpasset norske krav og standarder for tilstandsrapport.

→ **Profesjonelle rapporter**
Lever rapporten du holder i hendene – heldigitalt eller på papir.

→ **Skreddersydd for takstmenn**
Utviklet tett med bransjen med brukervennlighet i fokus.

**Ta kontakt for en uforpliktende gjennomgang.**

andreas@rapportklar.no www.rapportklar.no

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

| Addresse | Postnr. | Sted |
|---|---|---|
| Øvre Kalfarlien 40 | 5022 | BERGEN |
| Meglerfirma | Oppdragsnr. | |
| PrivatMegleren Syd | 166260256 | |

## Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

09/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

87004335

## Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Termostat til varmekabler er skiftet.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jobb-beskrivelse fra Gran elektro

## Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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
- [x] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Se takst. Noe kondens på innside av vegg på stort soverom før det ble installert vekselvifte. Ikke innsig fra utsiden.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?

Tidligere eier la nytt gulv i hele leiligheten både 1. og 2. etg. før hun solgte.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

2008/2009 i forbindelse med rehabiliteringen av huset.

## Loft

Har boligen loft?

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Elektrisk Anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Skiftet to termostater. Montert en tidsriktig el-billader på parkeringsplass. Montert en vekselvifte på det store soverommet.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se boligmappa.no

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Installert vifte på hovedsoverom

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se boligmappa.no

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

## 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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?

- [x] 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.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] 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)

- [x] Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- [ ] Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

## Dato

11.11.2026

## Signert av

*Karen Åsta Rekk*

# Begjæring[1] om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Org.nr.: 973 924 915
Refnr.: Ressurs 23835
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 125004 Tinglyst: 20.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 1201 | Bergen Kommune | 166 | 1226 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 918407454 | Bulldog Avensis AS | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] | S.-nr | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | Tilleggsareal[6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 3 | BG | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 3 | B | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 4 | B | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: 10 = nevner: 10

## 4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

## 6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| BERGEN 12.12.08<br>FOR BULLDOG EIENDOM AS<br>JØRULF RØNNING | | |

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering** [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | |
|---|---|---|---|---|
| 166 | 1226 | | | BERGEN kommune |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| | |

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

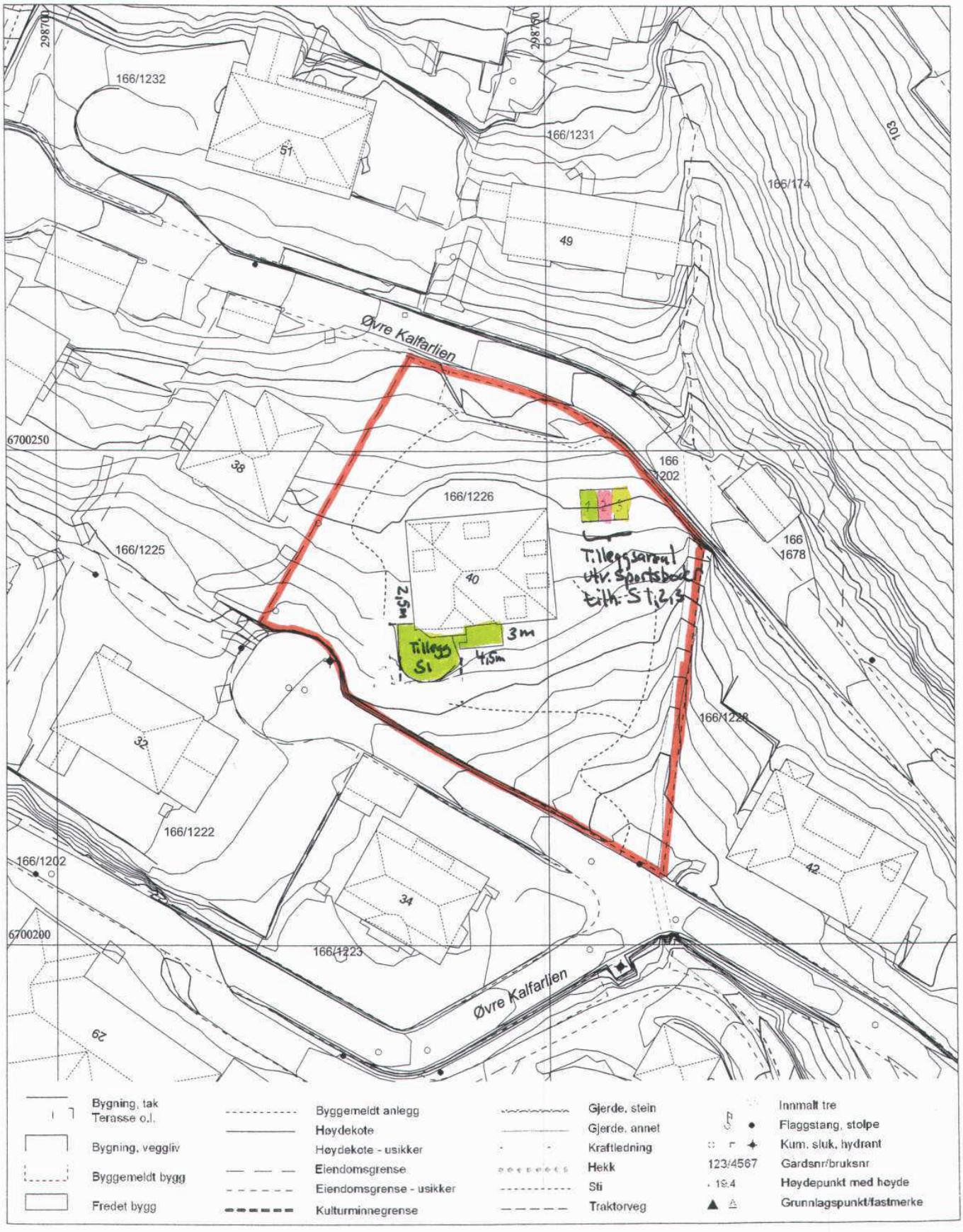
BERGEN KOMMUNE

# BASISKART

Byrådsavdeling for byggesak og bydeler
Byrådsleders avdeling
Målestokk 1:500
Dato: 11.12.2008

Vedlegg 1 av 7

Gnr/Bnr/Fnr: 166/1226/0
Kartareal: 1413 m²
GAB-areal: 1433 m²
Adresse: ØVRE KALFARLIEN 40



BERGEN KOMMUNE

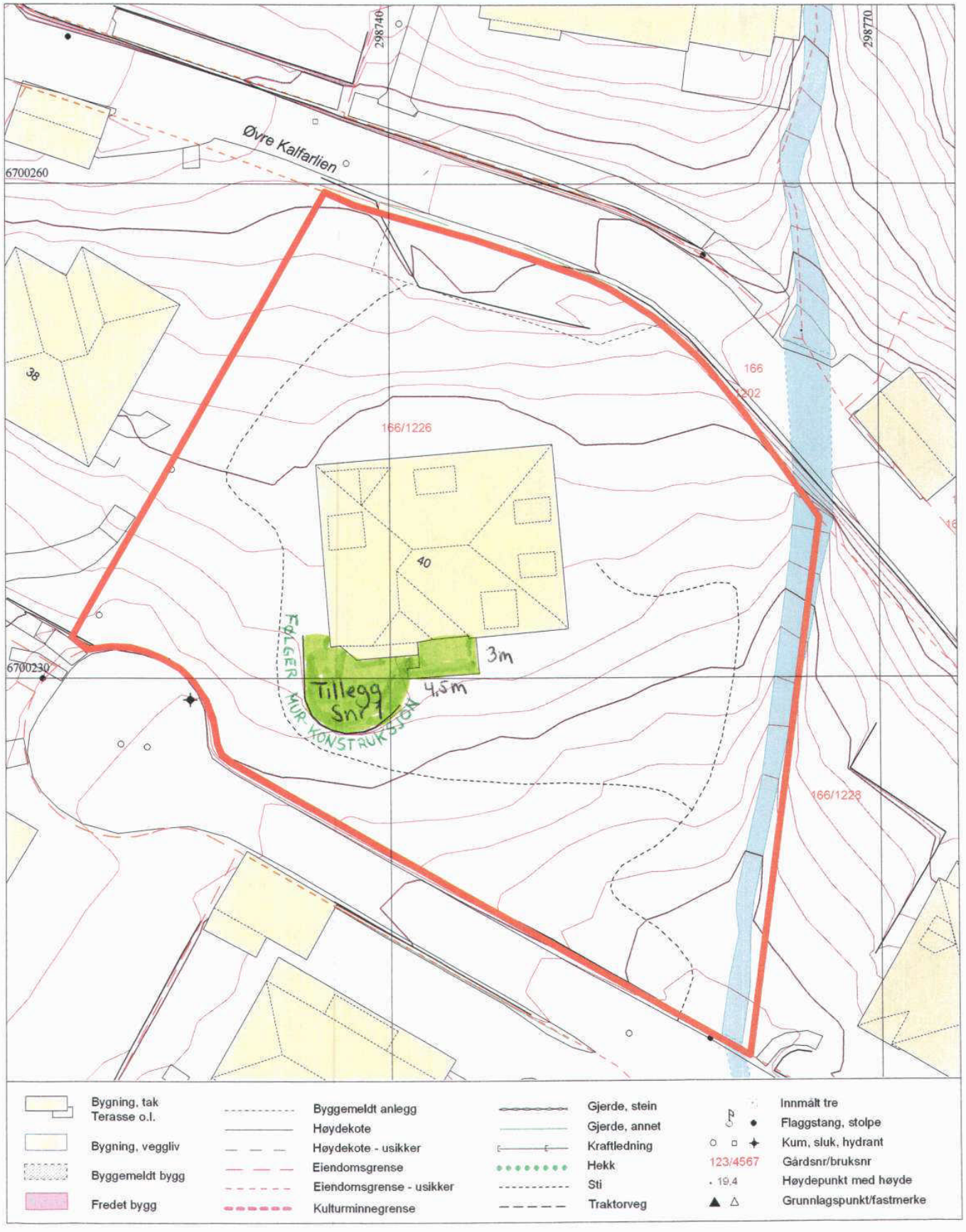
# BASISKART/UTEAREAL Snr 1

Vedlegg 2 av 7

Byrådsavdeling for byggesak og bydeler
Etat for byggesak og private planer
Målestokk 1:300
Dato: 17.02.2009

Gnr/Bnr/Fnr: 166/1226/0
Kartareal: 1413 m²
GAB-areal: 1433 m²
Adresse: ØVRE KALFARLIEN 40

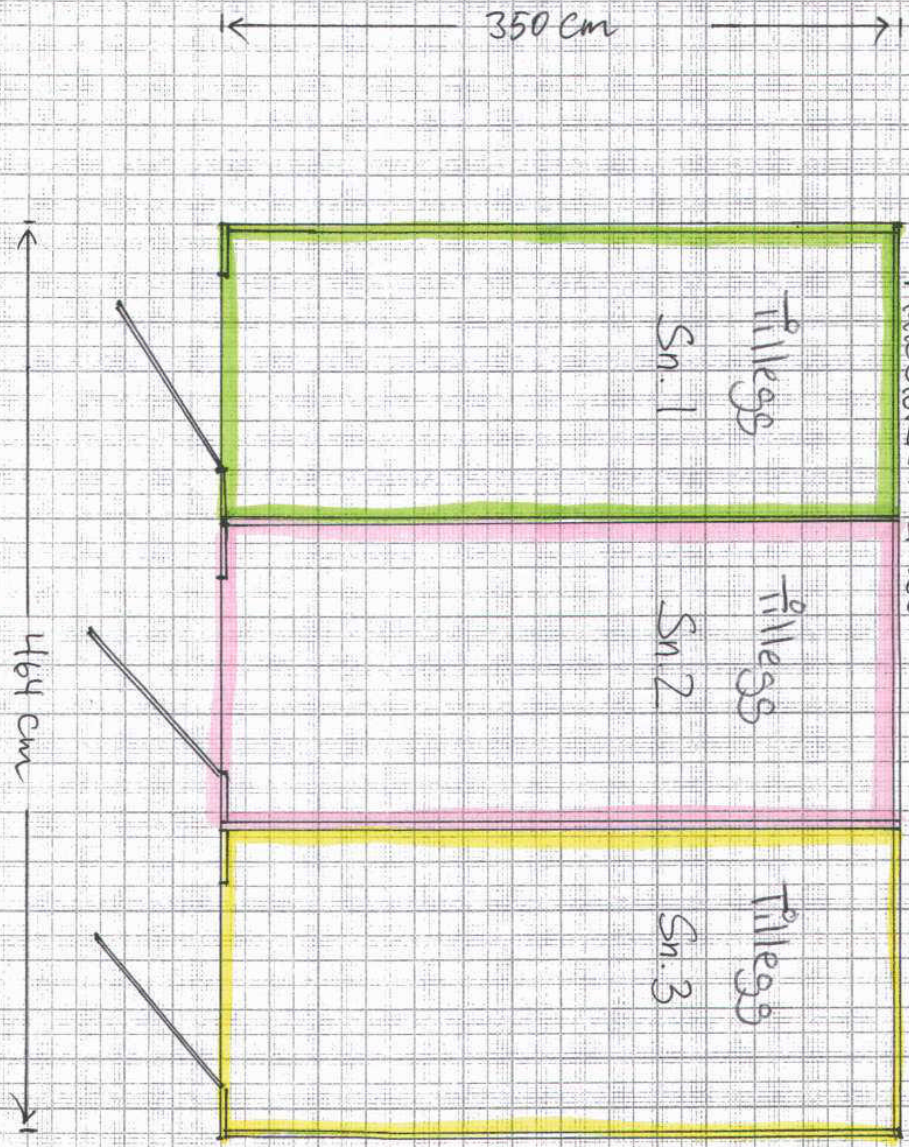
N



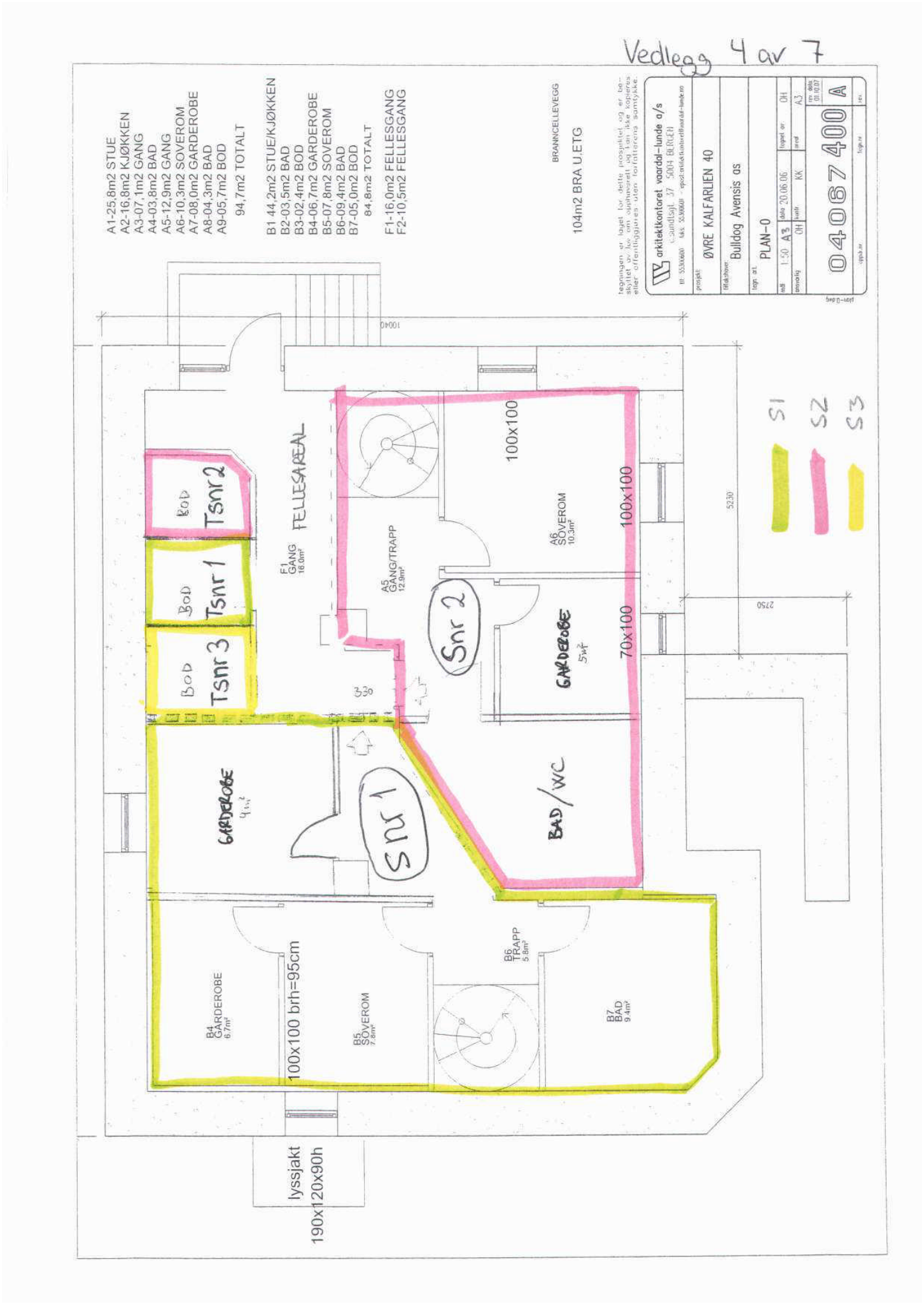
Vedlegg 3 av 7

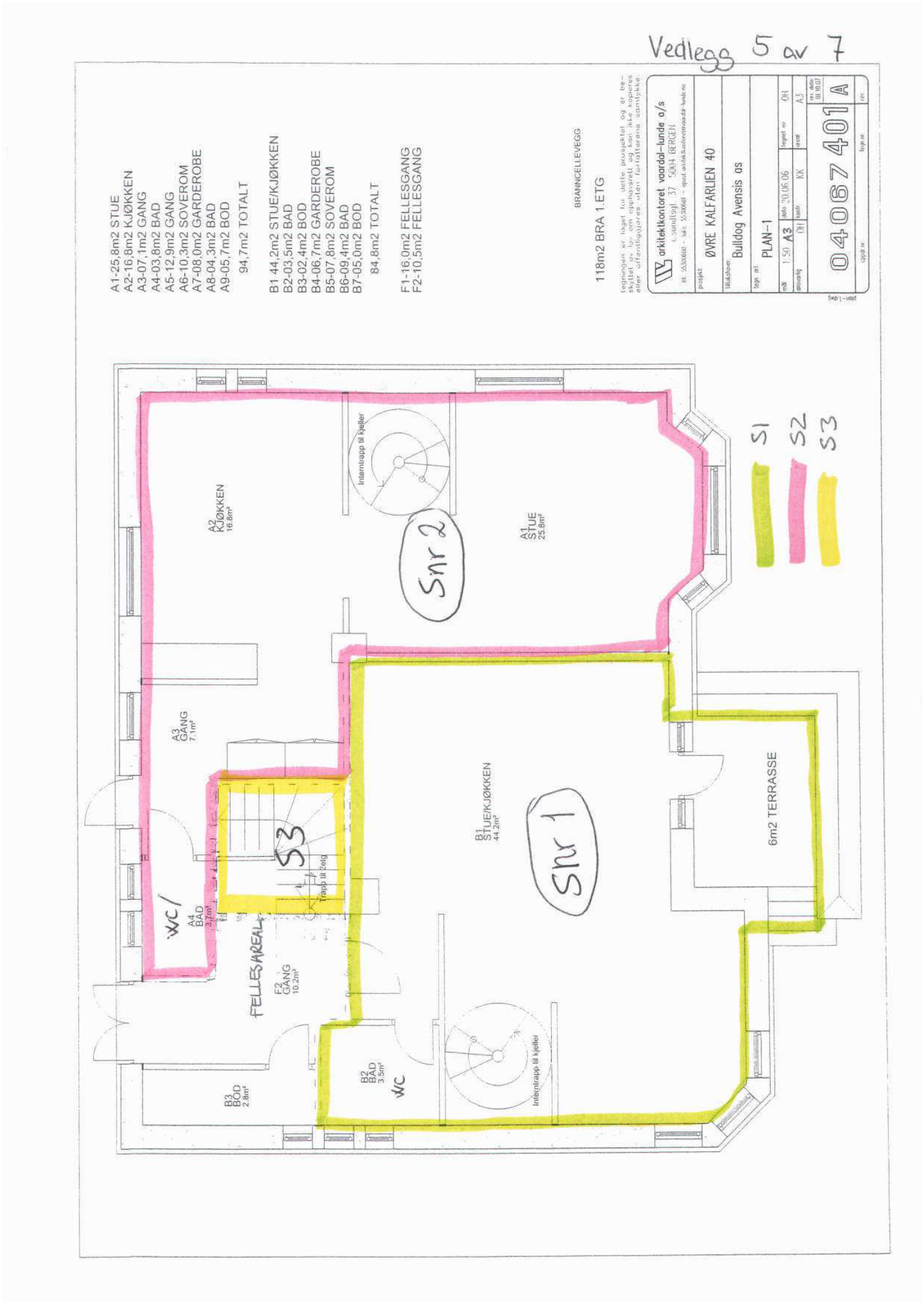
Gnr 166, bnr 1226
Øvre Kalfarlien

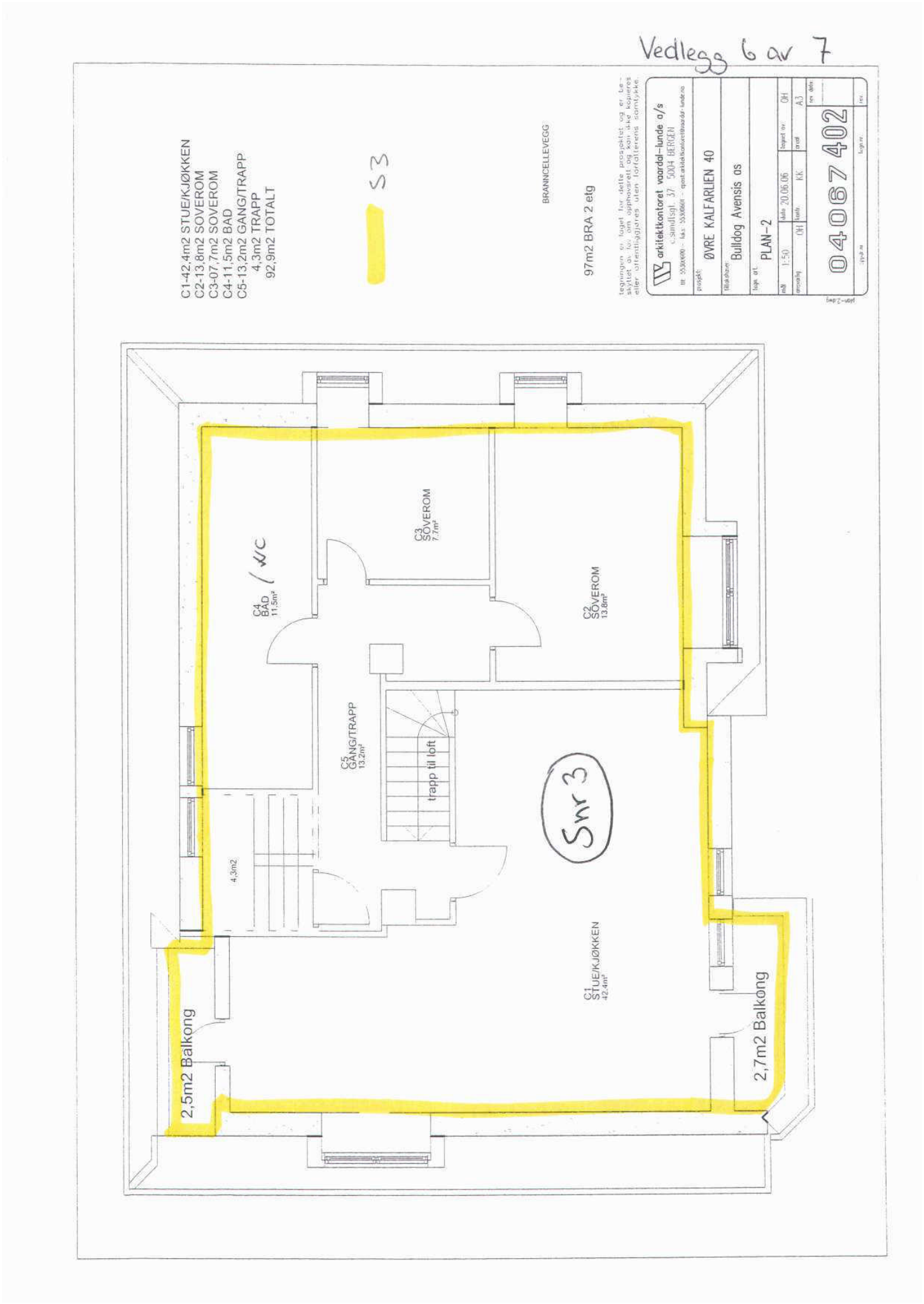
Sportsboder Tillegg Snr 1, 2 & 3.




Gnr. 166, Bnr. 1226
Plantegning, sportsbod Øvre Kalfarlien 40
Målestokk: ~~1:25~~


Vedlegg 4 av 7
A1-25,8m2 STUE
A2-16,8m2 KJØKKEN
A3-07,1m2 GANG
A4-03,8m2 BAD
A5-12,9m2 GANG
A6-10,3m2 SOVEROM
A7-08,0m2 GARDEROBE
A8-04,3m2 BAD
A9-05,7m2 BOD
94,7m2 TOTALT
B1 44,2m2 STUE/KJØKKEN
B2-03,5m2 BAD
B3-02,4m2 BOD
B4-06,7m2 GARDEROBE
B5-07,8m2 SOVEROM
B6-09,4m2 BAD
B7-05,0m2 BOD
84,8m2 TOTALT
F1-16,0m2 FELLESGANG
F2-10,5m2 FELLESGANG
BRANNCELLEVEGG
104m2 BRA U.ETG
arkitektkontoret vaardal-lunde a/s
ØVRE KALFARLIEN 40
Bulldog Avensis as
PLAN-0
040674 00 A
S1
S2
S3
Tsnr 1
Tsnr 2
Tsnr 3
Snr 1
Snr 2
BOD
FELLESAREAL
F1 GANG 16.0m²
A5 GANG/TRAPP 12.9m²
A6 SOVEROM 10.3m²
GARDEROBE
BAD/WC
100x100
70x100
B4 GARDEROBE 6.7m²
B5 SOVEROM 7.8m²
B6 TRAPP 5.8m²
B7 BAD 9.4m²
100x100 brh=95cm
lyssjakt
190x120x90h


Vedlegg 5 av 7
A1-25,8m2 STUE
A2-16,8m2 KJØKKEN
A3-07,1m2 GANG
A4-03,8m2 BAD
A5-12,9m2 GANG
A6-10,3m2 SOVEROM
A7-08,0m2 GARDEROBE
A8-04,3m2 BAD
A9-05,7m2 BOD
94,7m2 TOTALT
B1 44,2m2 STUE/KJØKKEN
B2-03,5m2 BAD
B3-02,4m2 BOD
B4-06,7m2 GARDEROBE
B5-07,8m2 SOVEROM
B6-09,4m2 BAD
B7-05,0m2 BOD
84,8m2 TOTALT
F1-16,0m2 FELLESGANG
F2-10,5m2 FELLESGANG
BRANNCELLEVEGG
118m2 BRA 1.ETG
arkitektkontoret vaardal–lunde a/s
ØVRE KALFARLIEN 40
Bulldog Avensis as
PLAN–1
1:50 A3
04067401A
S1
S2
S3
Snr 2
Snr 1
A2 KJØKKEN 16.8m²
A1 STUE 25.8m²
Internttrapp til kjeller
A3 GANG 7.1m²
S3
Trapp til felg
WC
A4 BAD 3.7m²
FELLESAREAL
F2 GANG 10.2m²
B1 STUE/KJØKKEN 44.2m²
6m2 TERRASSE
B2 BAD 3.5m²
WC
Internttrapp til kjeller
B3 BOD 2.8m²


Vedlegg 6 av 7
C1-42,4m2 STUE/KJØKKEN
C2-13,8m2 SOVEROM
C3-07,7m2 SOVEROM
C4-11,5m2 BAD
C5-13,2m2 GANG/TRAPP
4,3m2 TRAPP
92,9m2 TOTALT
S3
BRANNCELLEVEGG
97m2 BRA 2 etg
arkitektkontoret vaardal-lunde a/s
ØVRE KALFARLIEN 40
Bulldog Avensis as
PLAN-2
040674 02
C4 BAD 11,5m²
/ WC
C3 SOVEROM 7,7m²
C2 SOVEROM 13,8m²
C5 GANG/TRAPP 13,2m²
trapp til loft
4,3m2
Snr 3
C1 STUE/KJØKKEN 42,4m²
2,5m2 Balkong
2,7m2 Balkong

Vedlegg 7 av 7

S3

20,7m2 BRA LOFT

arkitektkontoret voardal-lunde a/s
c. sundtsgt. 37 5004 BERGEN

prosjekt: ØVRE KALFARLIEN 40

tiltakshaver: Bulldog Avensis as

tegn. art: LOFTSPLAN

mål: 1:50 A2 | dato: 20.06.06 | tegnet av: OH
sign/dato: OH | kontr.: KK | endr.: A3

040687403

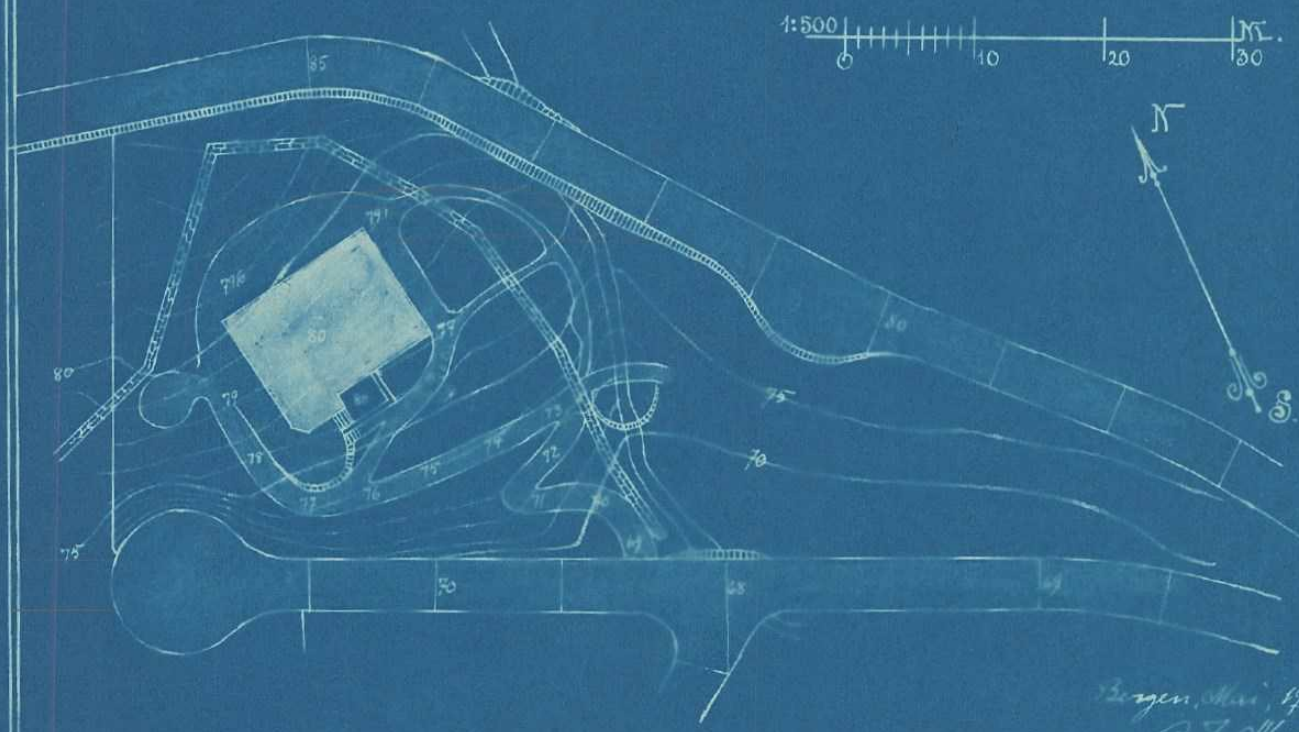
tegn.nr.

C5
LOFT/TRAPP
20.7m²
(MÅLBART AREAL)

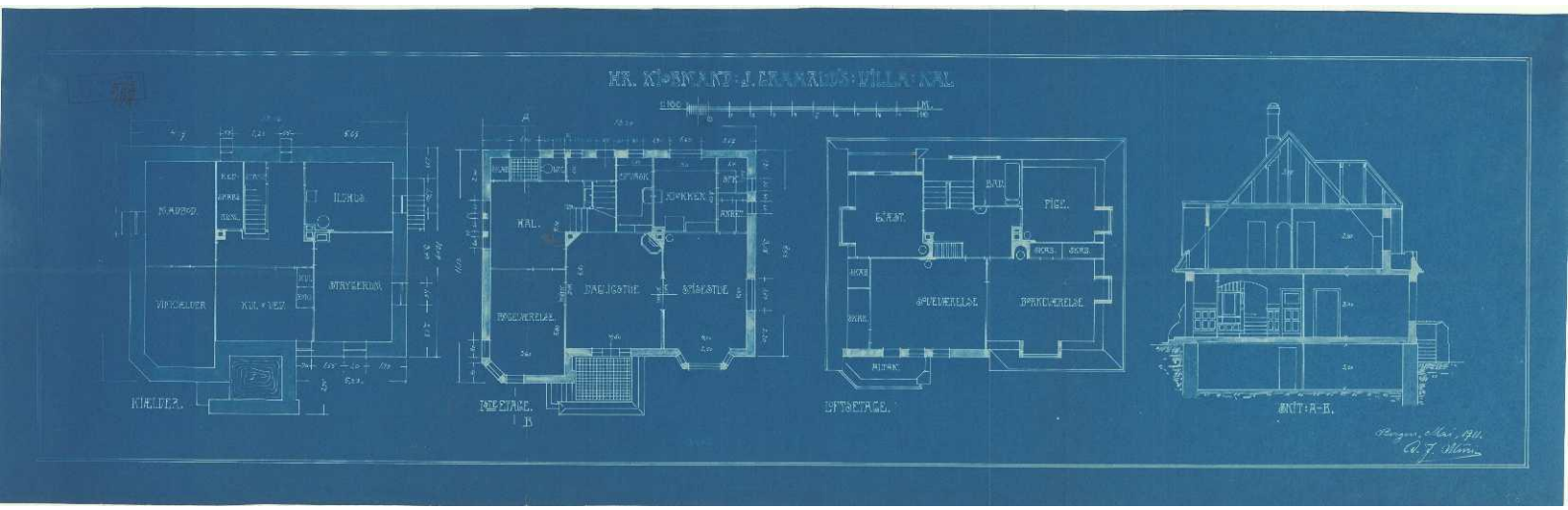
Snr 3

573
1911

# SITUATION : OVER : HR. KJØBMAND : J : GRAARUD'S : EIENDOM :




Bergen, Mai, 1911.
O. J. Main


KJELLER.
HOVEDTAKE.
ØVRE ETASJE.
SNITT A-B.

# HR. KJØBMAND J. GRAARUD'S VILLA.



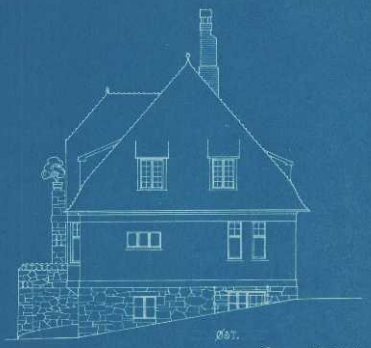
- SYD. -



VEST.



NORD.

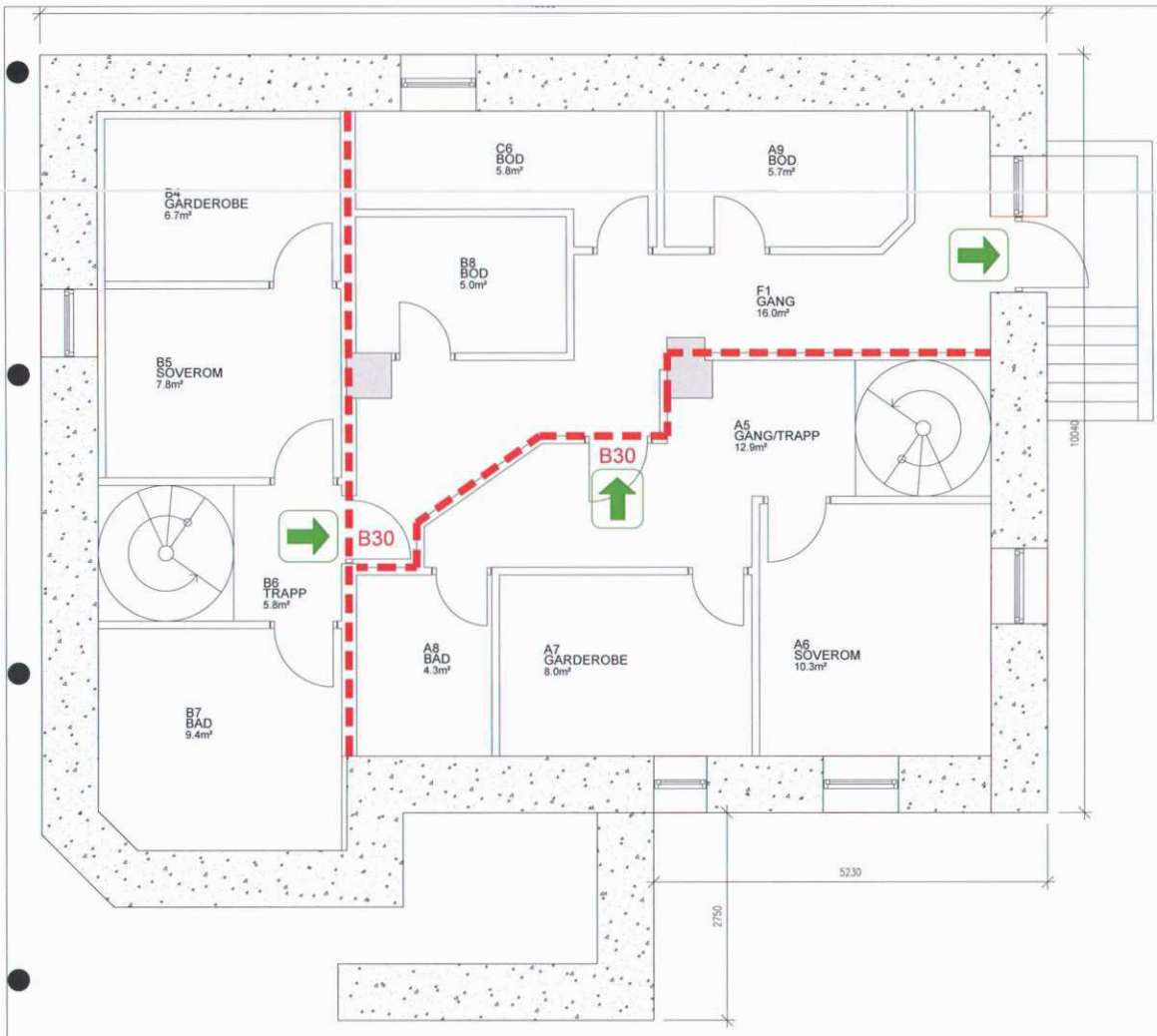


ØST.

1:100

Bergen, Mai 1911.
C. J. Hansen

E-13




A1-25,8m2 STUE
A2-16,8m2 KJØKKEN
A3-07,1m2 GANG
A4-03,8m2 BAD
A5-12,9m2 GANG
A6-10,3m2 SOVEROM
A7-08,0m2 GARDEROBE
A8-04,3m2 BAD
A9-05,7m2 BOD
94,7m2 TOTALT

B1 44,2m2 STUE/KJØKKEN
B2-03,5m2 BAD
B3-02,4m2 BOD
B4-06,7m2 GARDEROBE
B5-07,8m2 SOVEROM
B6-09,4m2 BAD
B7-05,0m2 BOD
84,8m2 TOTALT

F1-16,0m2 FELLESGANG
F2-10,5m2 FELLESGANG

BRANNCELLEVEGG

104m2 BRA U.ETG

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

arkitektkontoret vaardal-lunde a/s
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
tlf: 55300600 - faks: 55300601 - epost: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: ØVRE KALFARLIEN 40
tiltakshaver: Bulldog Avensis as
tegn. art: PLAN-0

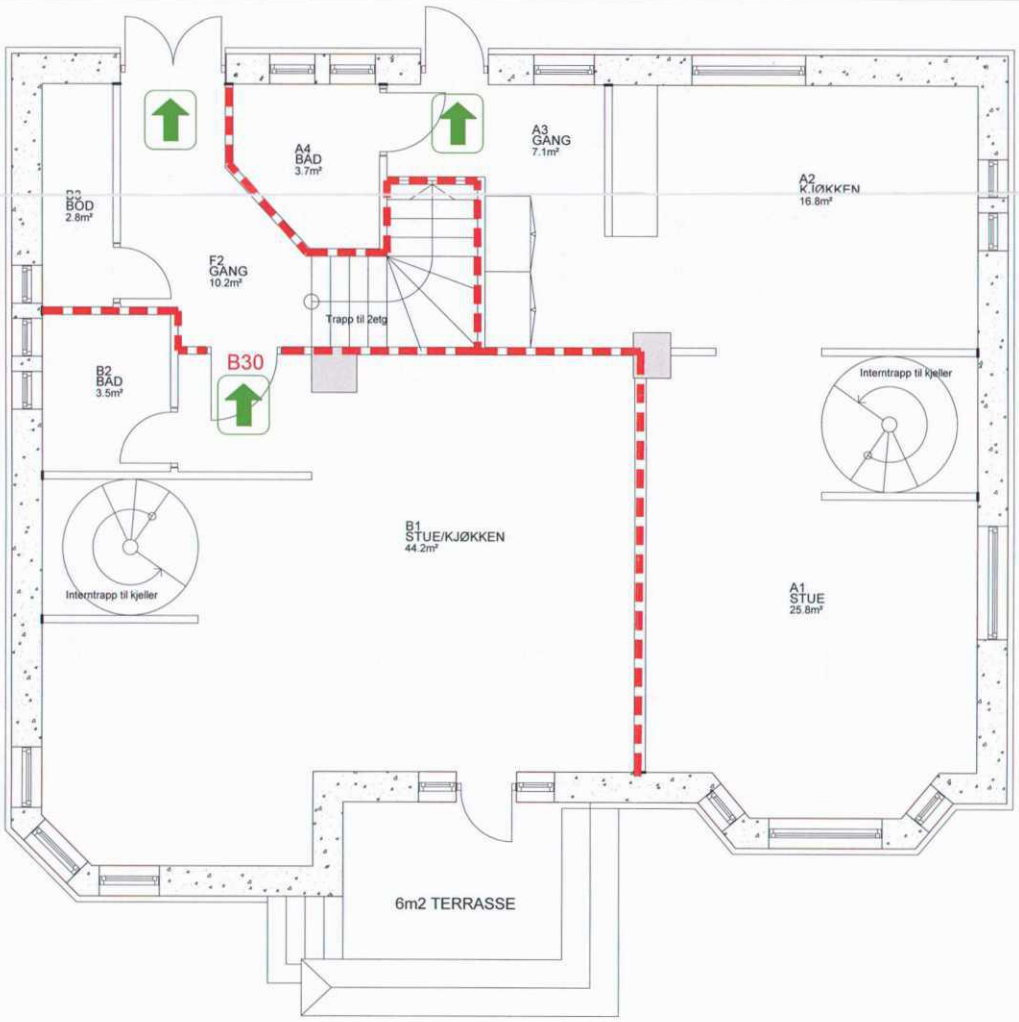
| mål | 1:50 | dato | 20.06.06 | tegnet av | OH |
|---|---|---|---|---|---|
| ansvarlig | OH | kontr. | KK | areal | A3 |

plan-0.dwg

04067 400

oppdr.nr | tegn.nr. | rev. | rev. dato

E-14




A1-25,8m2 STUE
A2-16,8m2 KJØKKEN
A3-07,1m2 GANG
A4-03,8m2 BAD
A5-12,9m2 GANG
A6-10,3m2 SOVEROM
A7-08,0m2 GARDEROBE
A8-04,3m2 BAD
A9-05,7m2 BOD
94,7m2 TOTALT

B1 44,2m2 STUE/KJØKKEN
B2-03,5m2 BAD
B3-02,4m2 BOD
B4-06,7m2 GARDEROBE
B5-07,8m2 SOVEROM
B6-09,4m2 BAD
B7-05,0m2 BOD
84,8m2 TOTALT

F1-16,0m2 FELLESGANG
F2-10,5m2 FELLESGANG

BRANNCELLEVEGG

118m2 BRA 1.ETG

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

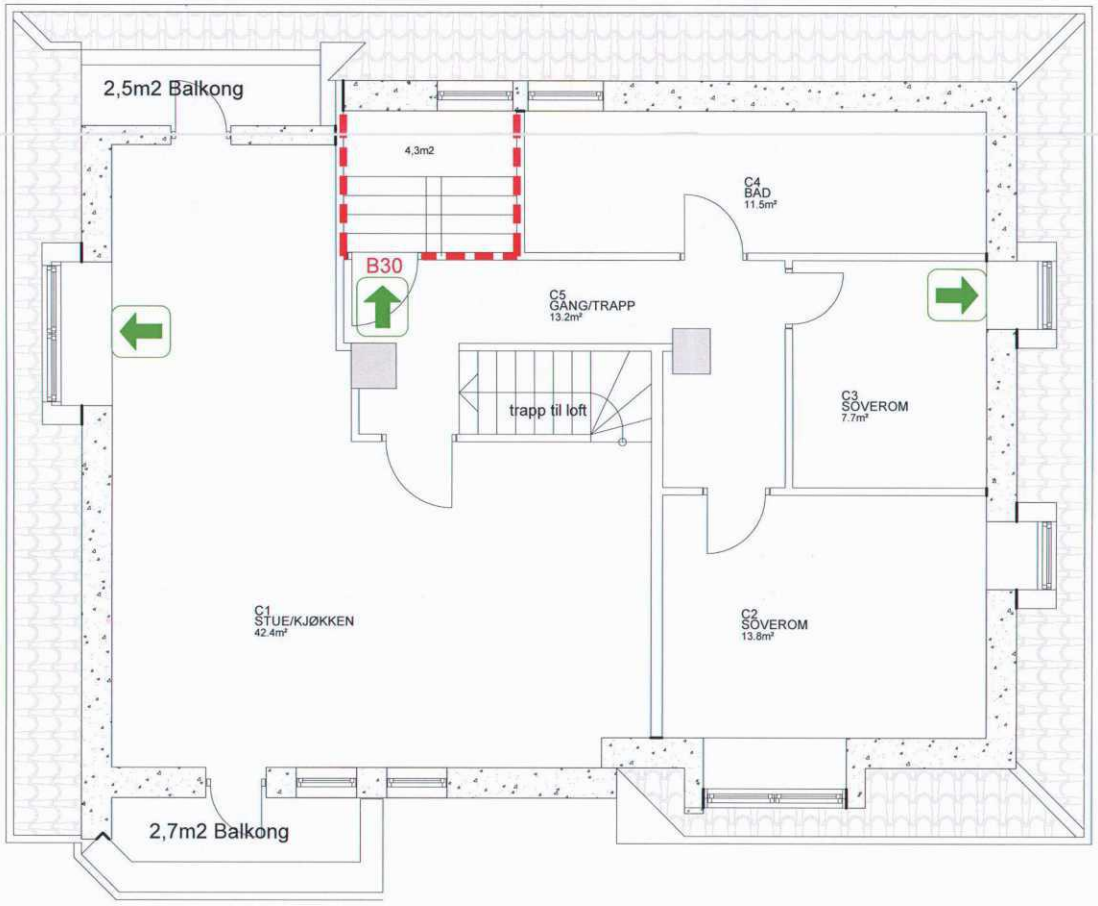
arkitektkontoret vaardal-lunde a/s
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
tlf: 55300600 - faks: 55300601 - epost: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

prosjekt: ØVRE KALFARLIEN 40
tiltakshaver: Bulldog Avensis as
tegn. art.: PLAN-1
mål: 1:50 | dato: 20.06.06 | tegnet av: OH
prosjektlig: OH | kontr.: KK | areal: A3
rev. dato:

04067 401

oppdr.nr | tegn.nr. | rev.

E-15




C1-42,4m2 STUE/KJØKKEN
C2-13,8m2 SOVEROM
C3-07.7m2 SOVEROM
C4-11,5m2 BAD
C5-13,2m2 GANG/TRAPP
4,3m2 TRAPP
92,9m2 TOTALT

BRANNCELLEVEGG

97m2 BRA 2 etg

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

arkitektkontoret vaardal-lunde a/s
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
tlf: 55300600 - faks: 55300601 - epost: arkitektkontoret@vaardal-lunde.no

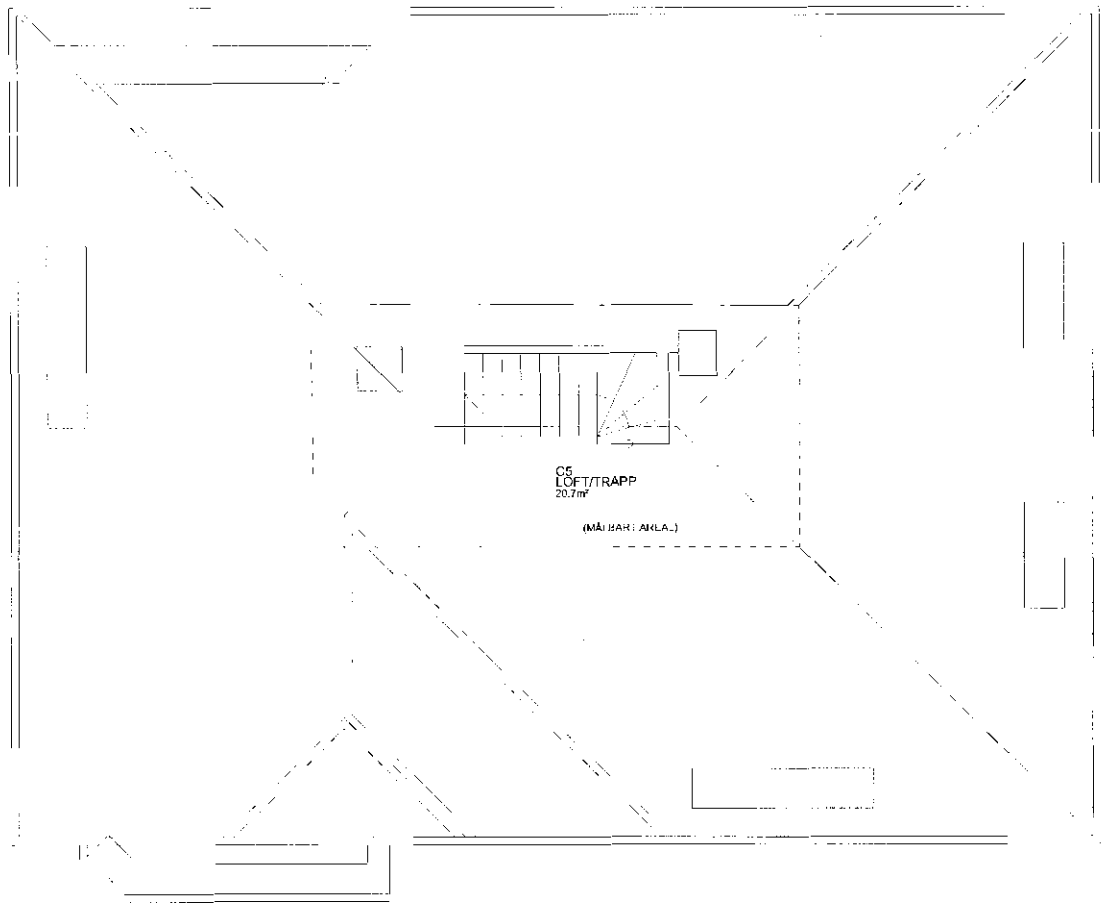
prosjekt: ØVRE KALFARLIEN 40
tiltakshaver: Bulldog Avensis as
tegn. art: PLAN-2

| | | | |
|---|---|---|---|
| målt 1:50 | dato 20.06.06 | tegnet av OH | |
| ansvarlig OH | kontr. KK | areal A3 | |

04067 402
oppdr.nr tegn.nr. rev. rev. dato

plan-2.dwg

E-16




20,7m2 BRA LOFT

arkitektkontoret vaordal-lunde a/s

ØVRE KALFARLIEN 40

Bulldog Avensis as

LOFTSPLAN

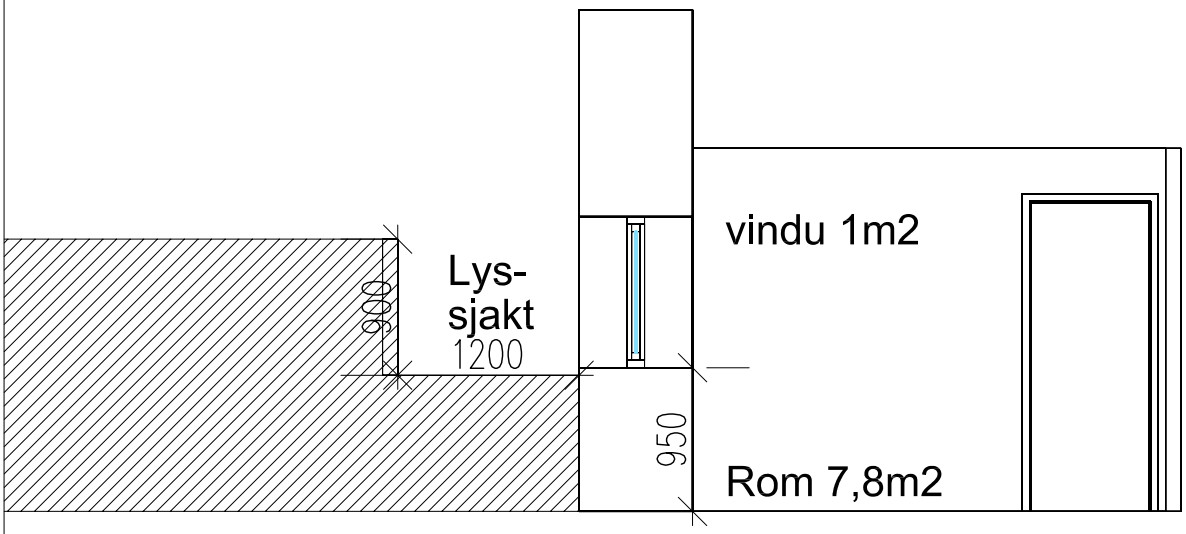
04067 403

# Øvre Kalfarlien 40

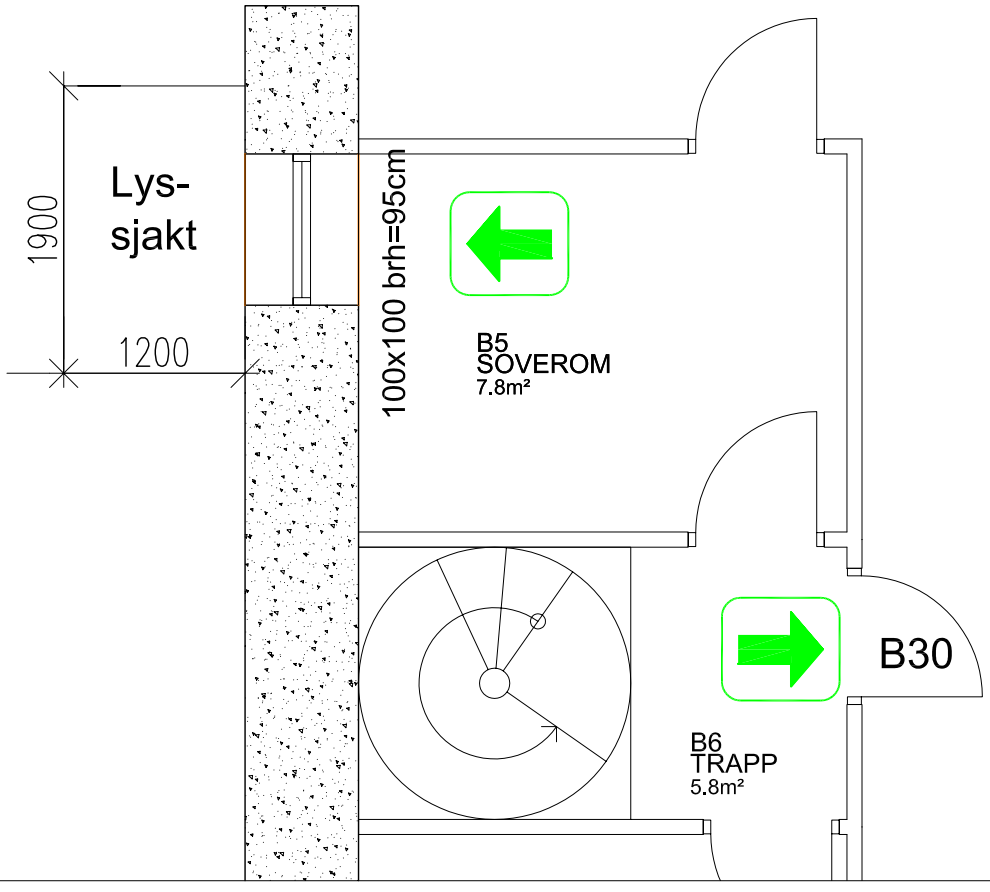
Stor og romslig lyssjakt
gjør lett rømning gjennom
vindu og god dagslystilgang

Rømning gjennom 1m2 vindu plassert 950mm over gulv er ok.
Totalt 3 uavhengige rømningsveier. Vindu med god åpningsvinkel

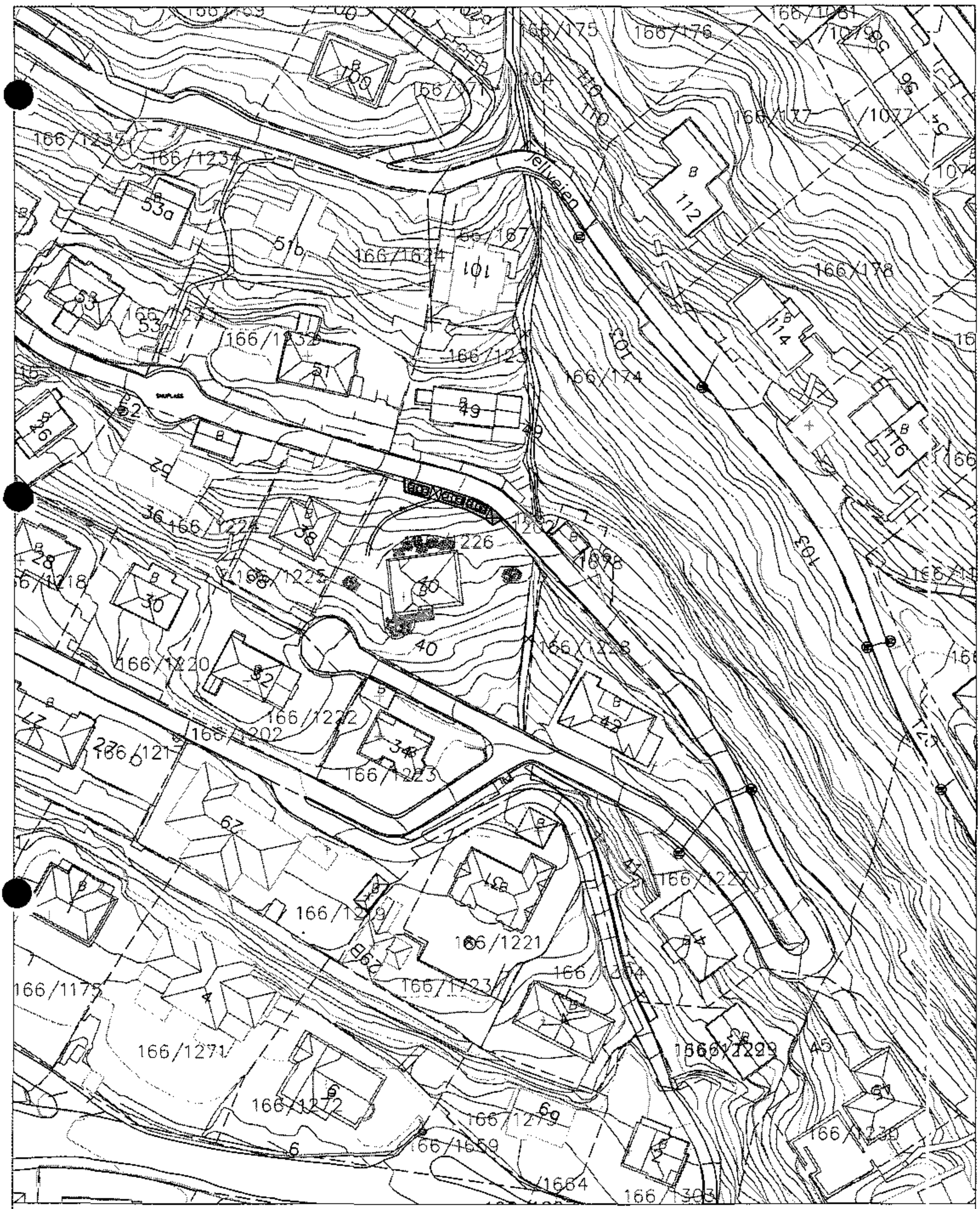
Dagslys gjennom ca.0,9m2 glassflate med noe reduksjon pga.lyssjakt gir reellt ca. 0,8m2 dagslysflate.
Dette er innenfor 10% som er krav for oppholdsrom




## OPPRISS



P-1




arkitektkontoret vaardal-lunde a/s
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
TLF 55300500 TELEFAKS: 55300501

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| mål | 1:1000 | dato | 09.05.06 | tegnet av | OH |
| ansvarlig | OH | areal | A4 | KSB 824 | |

prosjekt: ØVRE KALFARLIEN 40

tiltakshaver: BULLDOG AVENSIS AS

tegn art: SITUASJONSPLAN

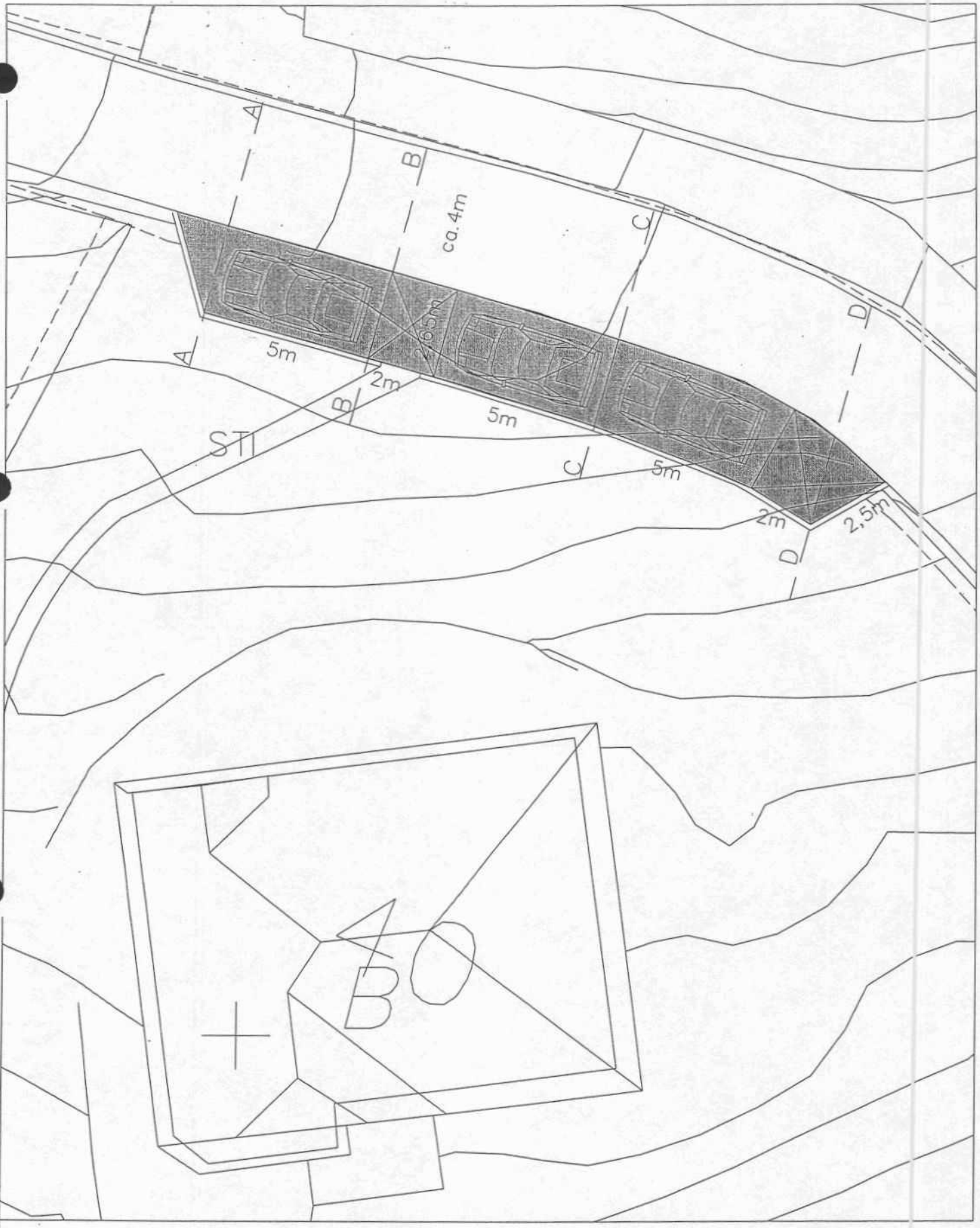
rev. dato: 04.07.06

04067 300 A

oppdr.nr tegn.nr. rev.




| | | | |
|---|---|---|---|
| arkitektkontoret vaardal-lunde a/s<br>c sundtsgt. 37 5004 BERGEN<br>TLF. 55329500 TELEFAKS: 55329507 | | | |
| prosjekt: ØVRE KALFARLIEN 40 | | | |
| tiltakshaver: BULLDOG AVENSIS AS | | | |
| innh.: SITUASJONSPLAN | | | |
| dato: 09.05.06 | tegnet av: CH | | |
| ansvarlig: CH | arkiv: A4 | KSB 824 | |
| 04067 400 | | | |




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| arkitektkontoret vaardal-lunde a/s<br>c.sundtsgt 37 5004 BERGEN<br>TLF 55300600 TELEFAX 55300601 | mål 1:150 | dato 09 05 06 | tegnet av OH | | |
| | ansvarlig OH | arkit A4 | KSB 824 | | |
| prosjekt ØVRE KALFARLIEN 40 | | | | rev | dato: |
| tiltakshaver BULLDOG AVENSIS AS | 04067 401 | | | | |
| tegn. art PARKERING/AVKJØRSEL | oppdr.nr | tegn.nr | | rev | |




arkitektkontoret vaardal-lunde a/s
C. Sundtsgt. 37 5004 BERGEN
TLF. 55300800 TELEFAKS: 55300801

| | | | |
|---|---|---|---|
| målestokk: 1:200 | dato: 09.05.06 | tegnet av: OH | |
| ansvarlig: OH | areal: A3 | KSB 824 | rev. dato: 04.07.06 |
| prosjekt: ØVRE KALFARLIEN 40 | 04067302 | | A |
| tiltakshaver: BULLDOG AVENSIS AS | | | |
| tegn. art: PARKERING/AVKJØRSEL | oppdr.nr | tegn.nr | rev. |

Vaardal-Lunde Arkitektkontor AS
Postboks 1809  Nordnes
5816 Bergen

| Deres ref. | Deres brev av | Vår ref. | Emnekode | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | | 200606030/28 KAHY | NYBY–5210 | 05.08.2009 |

# FERDIGATTEST

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

| | | |
|---|---|---|
| Eiendom | : | Gnr 166 Bnr 1226 |
| Tiltakets adresse | : | Øvre Kalfarveien 40 |
| Tiltakets art | : | Oppdeling av bruksenheter Bolig |
| Tiltakshaver | : | Bulldog Avensis AS |

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 30.12.08 for etablering av 2 nye boenheter og anlegging av 2 biloppstillingsplasser med forstøtningsmur mot hage.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

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

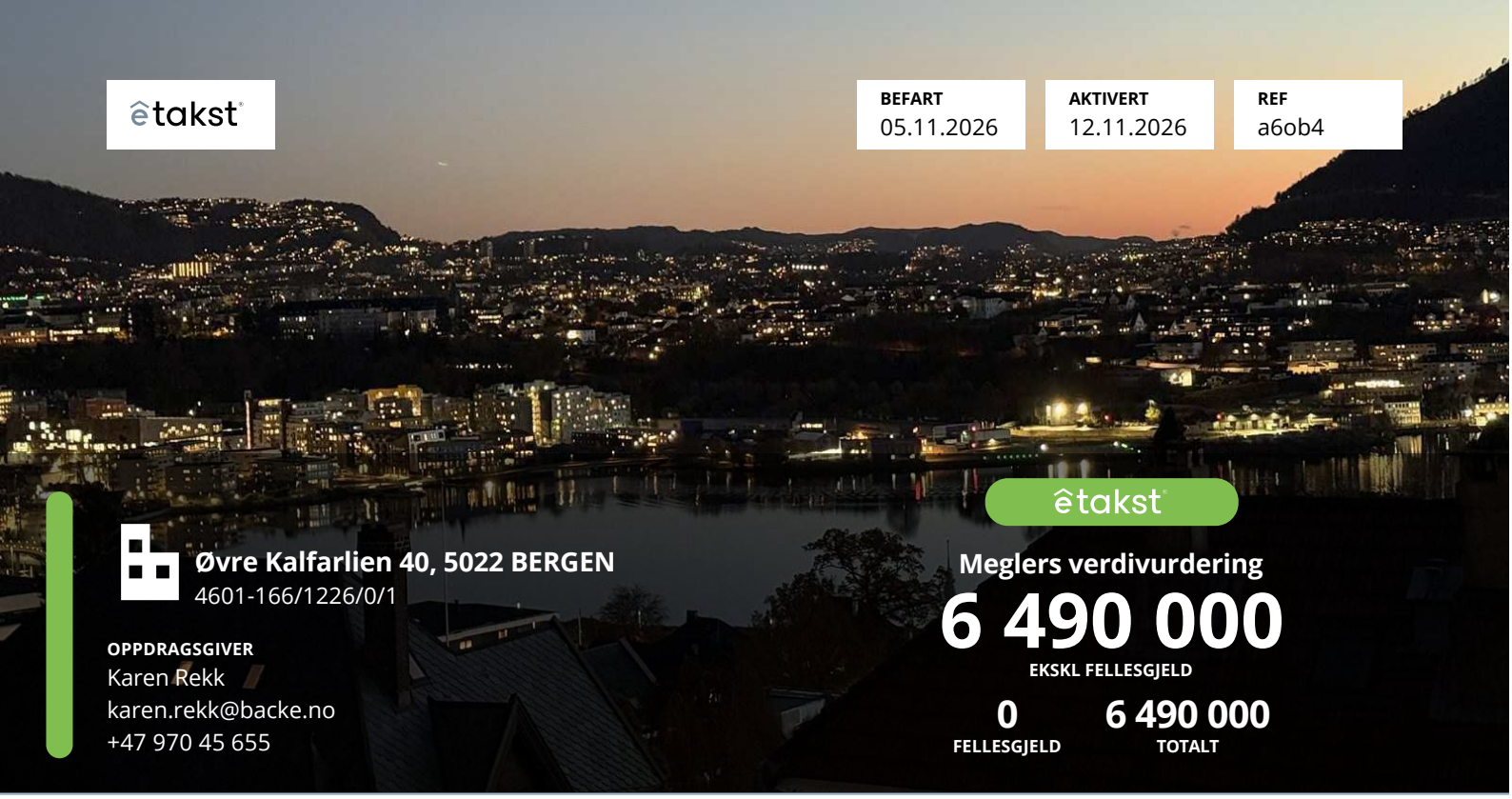
***Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200606030.***

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Åge Vallestad
*gruppekoordinator*

Karsten Høyheim
*saksbehandler*

Kopi:  Bulldog Avensis AS, Skoltegrunnskaien 1, 5003 Bergen



etakst

| BEFART | AKTIVERT | REF |
|---|---|---|
| 05.11.2026 | 12.11.2026 | a6ob4 |

## Øvre Kalfarlien 40, 5022 BERGEN
4601-166/1226/0/1

**OPPDRAGSGIVER**
Karen Rekk
karen.rekk@backe.no
+47 970 45 655

etakst

**Meglers verdivurdering**

# 6 490 000

EKSKL FELLESGJELD

| 0 | 6 490 000 |
|---|---|
| FELLESGJELD | TOTALT |

**NØKKELINFO**

| | |
|---|---|
| Selveierleilighet | |
| Selveier tomt | 0 m2 |
| Byggeår | 1911 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 1 |
| Fellesutgifter | 2 150 |
| Formue | - |

**AREAL**

| | | | |
|---|---|---|---|
| BRA-i | 91 m2 | TBA | 20 m2 |
| BRA-b | - m2 | GUA | - m2 |
| BRA-e | 7 m2 | ALH | - m2 |

Energimerke: Ukjent

**EGENSKAPER**

Balkong, parkering og kjeller.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

| ADRESSE | SALGSDATO | PRIS | F.GJELD | TOTALT | BYGGEÅR | M² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ole Irgens' Vei 52, 5019 Bergen | 04.03.2025 | 7 800 000 | 0 | 7 800 000 | 1949 | 104 m² |
| Ole Irgens' Vei 40, 5019 Bergen | 13.03.2025 | 5 850 000 | 0 | 5 850 000 | 1934 | 70 m² |
| Forskjønnelsen 6, 5022 Bergen | 15.08.2025 | 7 100 000 | 0 | 7 100 000 | 1916 | 78 m² |

En nydelig leilighet, beliggende usjenert og solrikt med fabelaktig utsikt.
Virkelig en bolig med sjel, i en forseggjort jugendvilla i Fjellsiden, ombygd til 3 store leiligheter i 2008.
Stor stue med utgang til fine uteplasser og generelt høy komfort. Parkering med elbil-lader.

Her bor du høyt og fritt, med fin gangvei opp til Fjellveien like bak eiendommen.
Samtidig sentralt, med Sentrum en liten spasertur (ca 20 minutter) unna.

PrivatMegleren er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov.

**MEGLER**
Roar Nylund
roar.nylund@privatmegleren.no
+4792806371

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

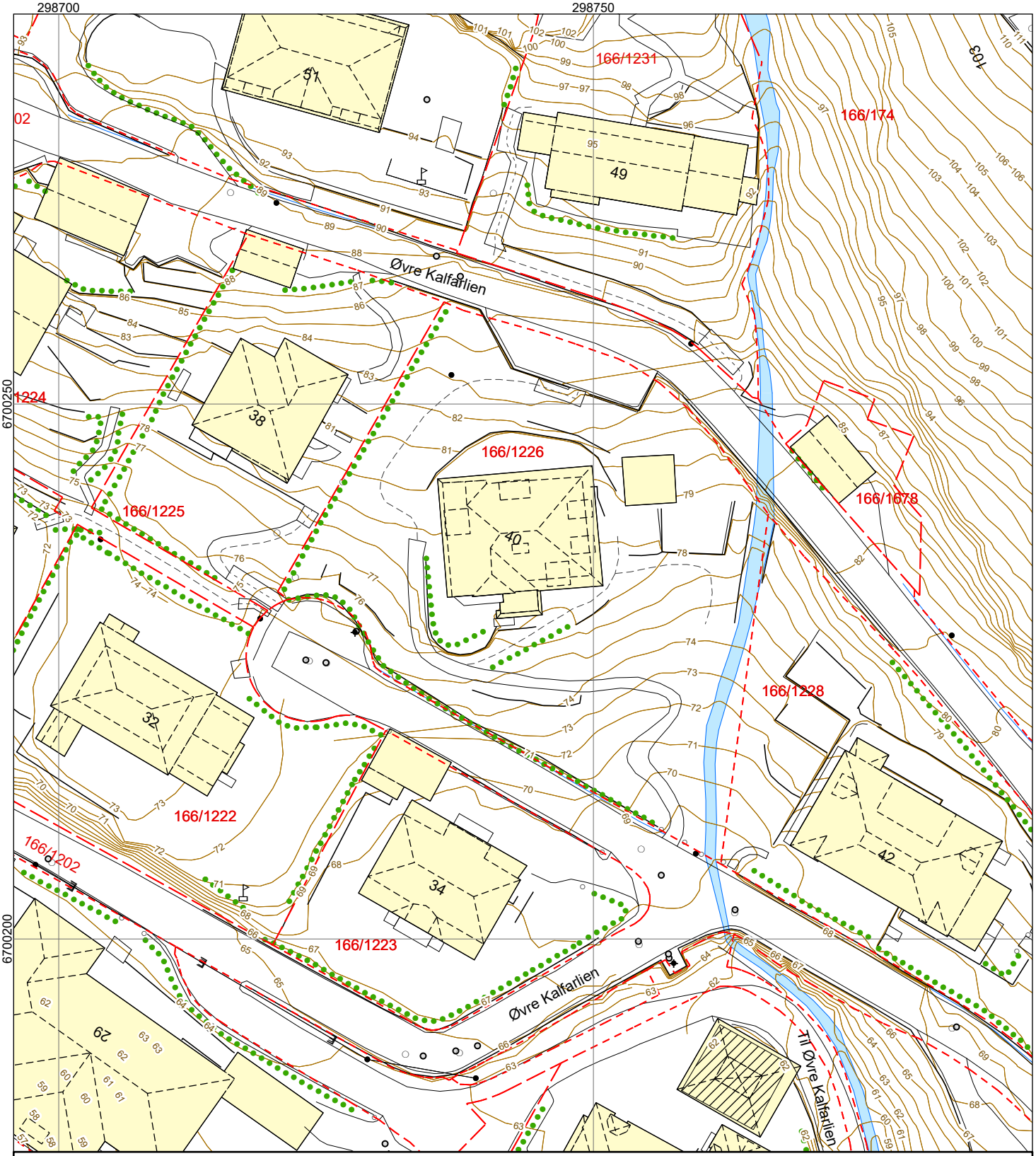
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 04.11.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1226/0/0
Adresse: Øvre Kalfarlien 40

N




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

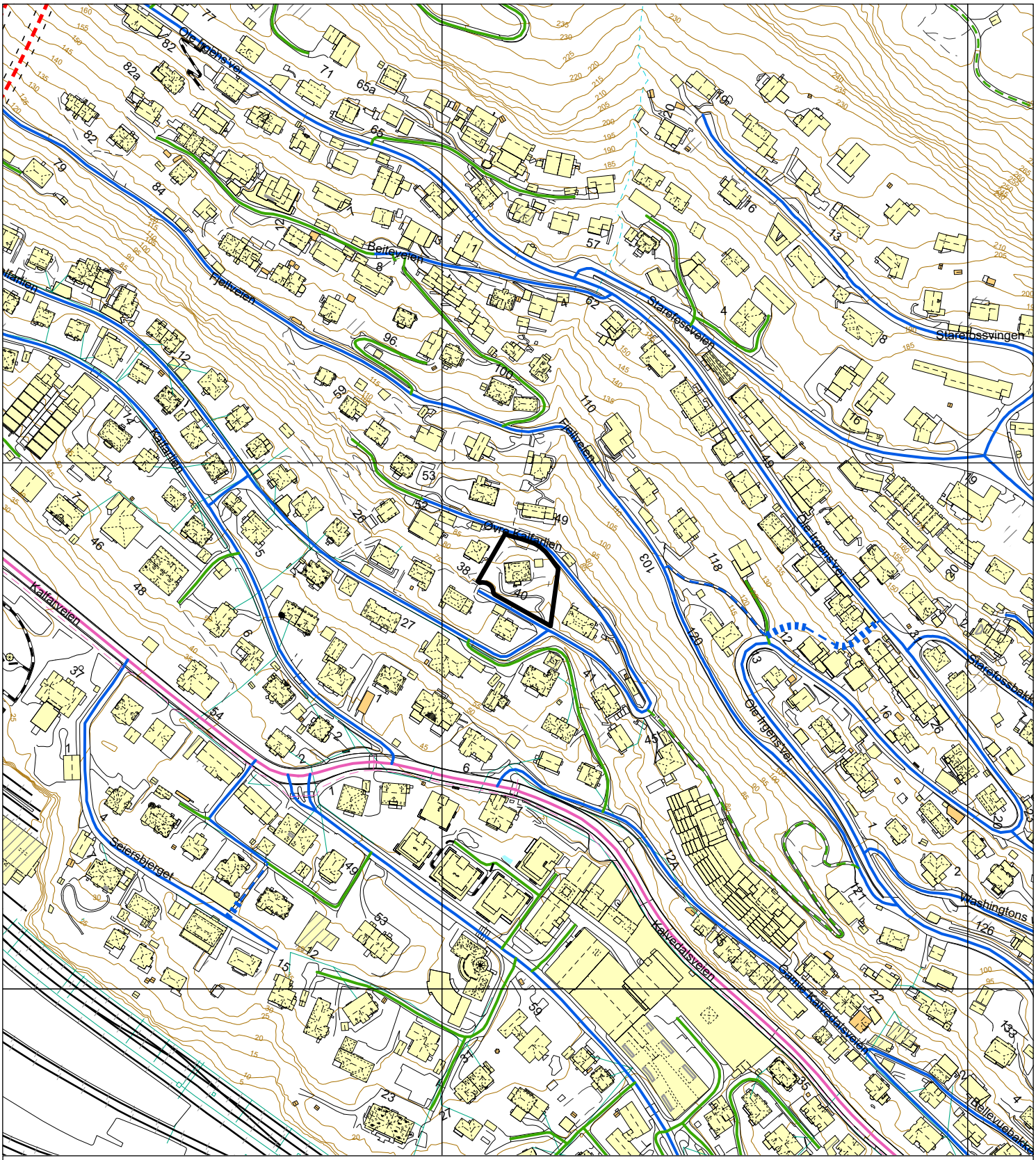
BERGEN KOMMUNE

# VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 04.11.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1226/0/0
Adresse: Øvre Kalfarlien 40

N




## Tegnforklaring - Vegtyper

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

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 166/1226/0/0
Utlistet 04. november 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **261157128** | Grunneiendom | 0 | Ja | 1 413,1 m² | Usikker | - | Ja |

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

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Ikrafttrådt |
|---|---|---|---|---|
| **5470001** | 31 | Bergenhus. Gamle Kalvedalsveien, delområde A | 190001233 | 30.01.1985 |

*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 | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY2 | 100,0 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_2 | Kalfaret | 100,0 % |
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_7 | Historisk sentrum | 100,0 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpFareSone | H390_2 | Luftkvalitet - gul sone | 100,0 % |

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

| PlanID | Bestemmelseområde | Bestemmelsehjemmel | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| 65270000 | #4 | 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav | 100,0 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

| PlanID | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 15590000 | Bergenhus. KDP fjellsiden sør | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 19.02.2001 | 100,0 % |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| 15590000 | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 99,5 % |
| 15590000 | 1 - Nåværende | 610 - Veiareal | 0,5 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 2 | 202417461 |
| 5410000 | 30 | Bergenhus. Gamle Kalvedalsveien 12 | 3 | 202412318 |
| 5470000 | 30 | Bergenhus. Gamle Kalvedalsveien | 3 | 190001233 |
| 11070100 | 30 | Bergenhus. Gnr. 166 bnr. 1156, Hansagårdene | 3 | 200111481 |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 166/1229 | 139304594-1 | Tilbygg | Enebolig | Rammetillatelse | 31.10.2024 | 202416573 |
| 166/1229 | 301407454 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Rammetillatelse | 31.10.2024 | 202416573 |

## Andre opplysninger

Skrevet ut 04. november 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.

# Kommuneplanens arealdel

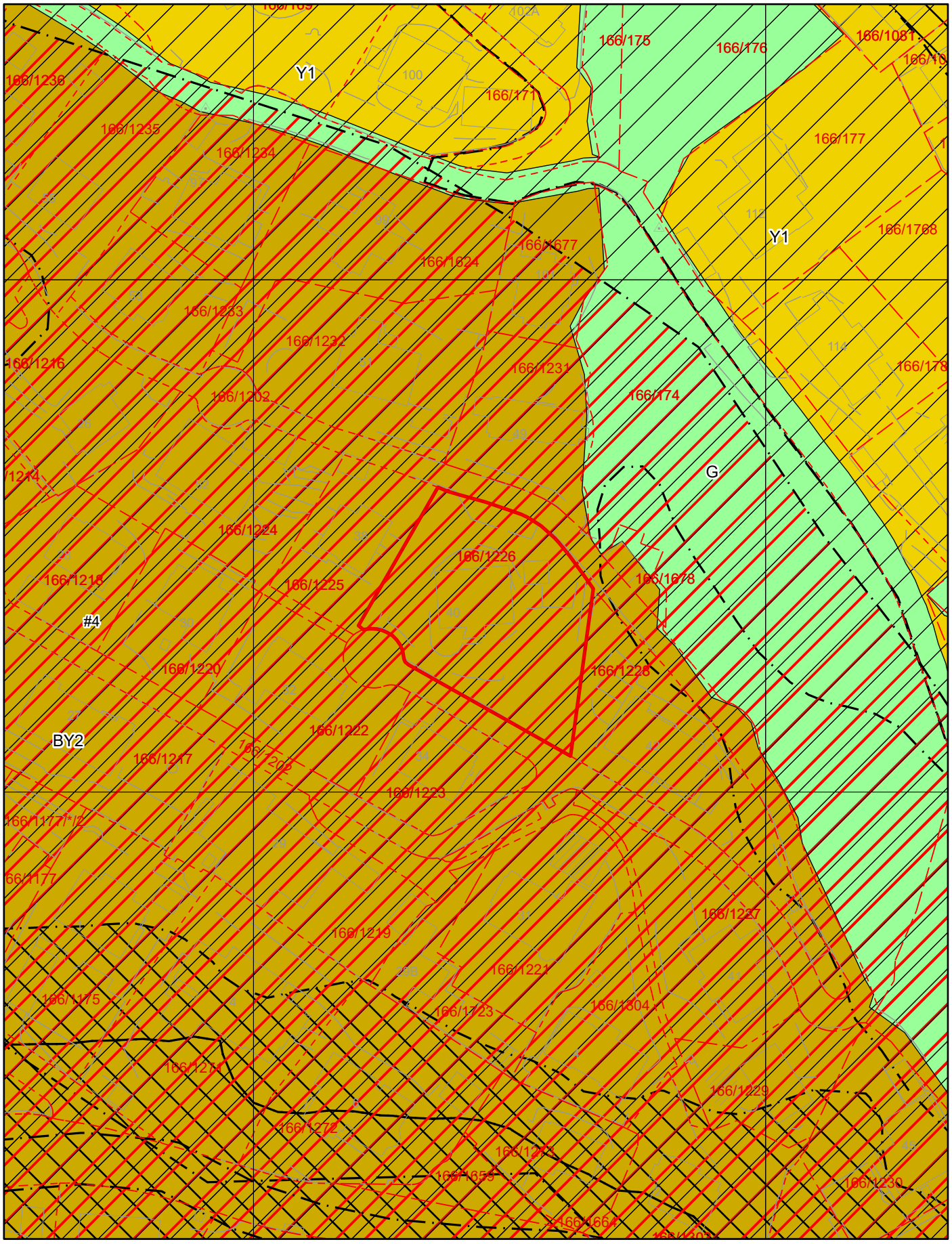
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 04.11.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1226/0/0
Adresse: Øvre Kalfarlien 40

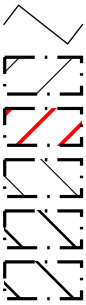
N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

## KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

# Kommunedelplan

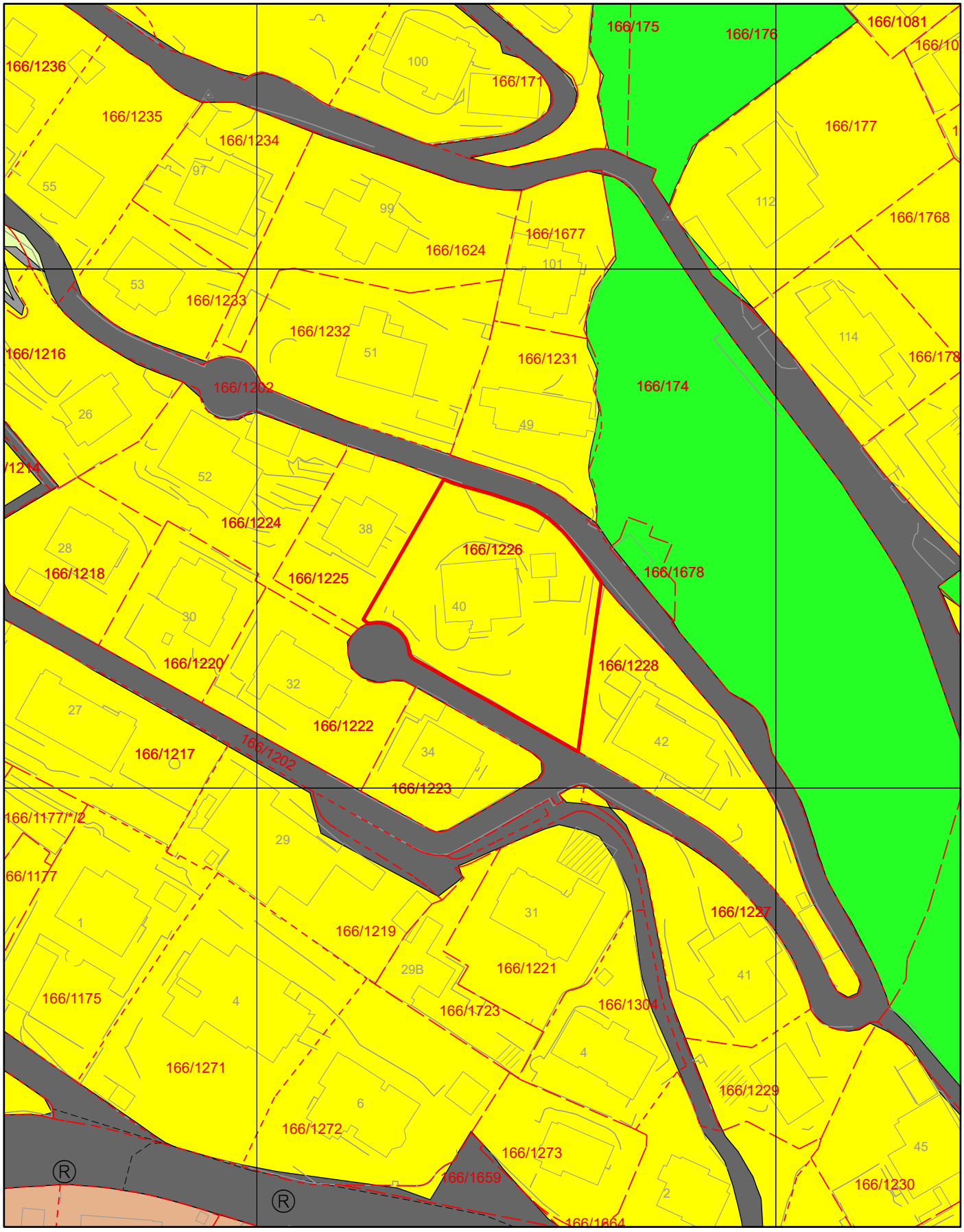
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 04.11.2026

Arealplan-ID: 15590000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/1226/0/0
Adresse: Øvre Kalfarlien 40

N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommunedelplan

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

## KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

LNF-område (N)

Vegareal (N)

Gang- og sykkelareal (N)

# Øvre Kalfarlien 40

Nabolaget Kalfaret - vurdert av 137 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Haukeland skole (1-7 kl.)<br>361 elever, 21 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)<br>172 elever, 14 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Krohnengen skole (1-7 kl.)<br>381 elever, 27 klasser | 5 min<br>2.1 km |
| Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1...<br>270 elever, 18 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Rothaugen skole (8-10 kl.)<br>593 elever, 38 klasser | 7 min<br>2.8 km |
| Danielsen Intensivgymnas | 15 min |
| Danielsen videregående skole<br>520 elever, 20 klasser | 15 min<br>1.3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Kalfarlien<br>Linje 5, 6, 11, 16E | 5 min<br>0.4 km |
| Fløen<br>Linje 2 | 14 min<br>1.2 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 15 min<br>1.3 km |
| Bergen Flesland | 23 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Kalfarveien barnehage (0-5 år)<br>56 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Sammen Fagertun barnehage (0-5 år)<br>38 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Nubben barnehage (0-5 år)<br>30 barn | 9 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Kalfarveien | 7 min |
| Rema 1000 Marken | 15 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

| | |
|---|---|
| Bergen Storsenter | 18 min |
| Sjukehusapoteket Haraldsplass | 18 min |
| Bergen Storsenter Vinmonopol | 18 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Starefossen nærmiljøanlegg | 15 min |
| Skansemyren idrettsplass | 15 min |
| Sammen Årstad | 18 min |
| Barry's Bergen | 18 min |

«Bynært, trygt, fint strøk»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

—

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

—

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- 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 Kalfarlien 40, 5022 Bergen
Gnr. 166, Bnr. 1226, Snr. 1, Bergen kommune.

**Oppdragsnummer:**
166260256


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Syd

**Saksbehandler:** Roar Nylund

**Telefon / Mobil:** 55 00 30 00 / 928 06 371

**E-post:** roar.nylund@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.

---