PROAKTIV

Nydelig familiehjem!

I ett av byens mest attraktive områder.



WASHINGTONS VEI 7



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



FJELLSIDEN

Bergen for dine føtter - Utsikt, sol og sjarm!
Familieleilighet med god planløsning, solrike uteplasser og garasje

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Washingtons vei 7, 5019 BERGEN

Prisantydning: 9.500.000,-

Omkostninger: 256.490,-

Totalpris: 9.756.490,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1939

Rom/soverom: 5/3

BRA: 174 m²

BRA-i: 151 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og plass langs mur.

Tomt: 419 m²

Energimerke: Energiklasse: GUL D.

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 166, bnr. 1576, snr. 1 i

Kommunale avgifter: 30.000,-
(Estimert beløp, Bergen Kommune vil beregne korrekt.)

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
12 Intervju med selger	18 Informasjon om boligen	22 Boligen i bilder	56 Plantegninger
60 Kjerneinformasjon	68 Vedlegg	69 Tilstandsrapport	136 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Som boligkjøper førstegang opplevde jeg Kjersti som avbalansert og fornuftig. Imøtekommende og ekte.»

Hun fikk til visning selvom hun selv ikke kunne. Hun var heller ikke masete i dialogen. Jeg synes hun var profesjonell og serviceinnstilt uten å prakke på meg noen ting som helst.

Cecilia Maria Rockwell

«Megler meget profesjonell og raskt salg.»

Anne Grete Ramm Salbu

«Vi opplevde det veldig positivt og trygt å kjøpe bolig gjennom proaktiv.»

Kommunikasjonen var god, hyggelige meglere og en ryddig handel. Anbefales!

Elise Mjelstad

«Veldig ryddige. Gode til å forklare salgsprosessen.»

Kom med gode råd for hvordan en skulle forberede leiligheten for salg.

Tord Avsnes Sæle

«Oversiktlig og ryddig prosess.»

Hallgeir Hausken

«Kjersti var meget profesjonell og effektiv i kommunikasjonen.»

I vår situasjon trengte vi noen som var rolig og behersket, og som var ærlig om hva som lå foran oss. Dette klarte Kjersti utmerket og dette var en av grunnene til at vi valgte ProAktiv og Kjersti. Det var en stor bonus at Kjersti oppnådde prisen (+ litt til :)) vi hadde blitt forespeilet på forhånd!

Arne Bergland Elvevoll

«Jeg anbefaler Kjersti som megler på det varmeste. Hun er serviceinnstilt og faglig dyktig. Gjennom hele prosessen ble jeg fulgt godt opp.»

Hun kjenner markedet utrolig godt noe som kom tydelig frem under korona-tiltakene der hun var tilpasningsdyktig, hadde stå-på-vilje og kom med gode faglige råd i en tid med mye usikkerhet. Kjersti sørget for en trygg og god handel.

Cathrin Ness Fløgstad

«Vi har brukt Proaktiv tidligere i forbindelse med salg av bolig, så valg av megler var enkelt for vår del.»

Kjersti T. Dyre solgte bolig for oss i 2013 med veldig godt resultat. Derfor valgte vi å bruke Proaktiv og Kjersti T. Dyre denne gangen også. Vi vet at hun er en seriøs, ærlig og grundig megler som alltid gjør sitt ytterste for at kunden skal bli fornøyd.
Vi vet at Kjersti er en "supermegler", men vi liker å omtale Kjersti som verdens beste megler.

Liv Songstad v/Sigbjøn Songstad

«Veldig god kundeoppfølging!»

Anna-Katharia Buck

«Etter å ha prøvd en annen megler først, var det utrolig bra å komme til Proaktiv.»

Hele prosessen ble profesjonell på en annen måte. Alt fra bilder, salgsoppgave og håndtering av potensielle kjøpere ble mye bedre. Jeg ble også ivaretatt på en profesjonell og god måte i gjennomg hele prosessen. Kan anbefale Proaktiv på det varmeste

Elin Tallaksen

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner | Eiendomsmegler MNEF:
Kjersti Tunestveit Dyre



Kjersti Tunestveit Dyre
Partner | Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 48 08 13 59
E-post: ktd@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Bergen Sentrum
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

For meg handler eiendomsmegling om kjemi, tillitt og hardt, målrettet arbeid. Det handler også om å ha kontroll på alle ledd av en kjøp- og salgsprosess, fra A-Å.
Som et resultat av en optimal prosess har jeg hundrevis av fornøyde kjøpere og selgere som anbefaler meg videre og er gode ambassadører for meg.

Gjennom mine 20 år som megler har jeg erfart at faglig tyngde, engasjement og lidenskap for faget mitt fører til trygge kjøp- og salgsprosesser for mine kunder.

Når jeg får tillitten til å forvalt din største formue har jeg stor respekt for dette og vil gjøre mitt aller ytterste for å berike deg både økonomisk og mellommenneskelig.

Bergen for dine føtter - Velkommen til ditt nye hjem i Washingtons vei 7 - Et hjem familien vil trives i det er helt sikkert. Solrike uteplasser og unik nærhet til by og fjell!

På en av Bergens mest attraktive adresser ligger denne innholdsrike familieleiligheten, med en utsikt som virkelig tar pusten fra deg! Her kan du nyte panoramautsikten over Bergen, herlige solforhold og to romslige uteplasser som inviterer til lange, gode dager og kvelder utendørs med familie og venner. Her byr vi på flotte, klassiske og smakfulle kvaliteter. Luftige rom og store vindusflater som gir en herlig romfølelse med rikelig naturlig lys. Her bor man på 150 kvm. som er svært godt og smart utnyttet med de sosiale rommene i hovedetasjen og soverom samt badene i 1. etg. Eiendommen er gjennomgående godt vedlikeholdt og garasje følger også med.

Beliggenheten gir deg kort vei til flotte turmuligheter som Fjellveien og turveier som leder til Fløien med et rikt utvalg av turmuligheter. Vestlandets største arbeidsplass Haukeland sykehus er kun en kort sykkeltur unna og det samme gjelder Bergen sentrum. Like opp bakken finner man søndagsåpne Bellevue Landhandleri som har et rikt utvalg av kvalitetsvarer. Bo usjenert, men også sentralt i et svært attraktivt nabolag. Leiligheten er et godt alternativ til rekkehus.

Partner | Eiendomsmegler MNEF
Kjersti Tunestveit Dyre

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet
Kontoret vårt ligger vis-á-vis Galleriet og Xhibition kjøpesenter. Midt i Bergen sentrum. Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruktsalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



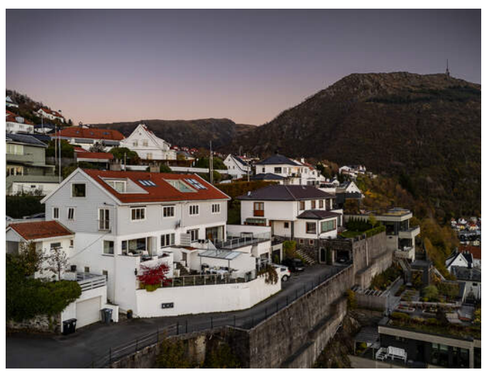
FJELLSIDEN

Kommune: *Bergen* / ***Område:*** *Starefossen / Bellevue*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
En attraktiv beliggenhet i Bergens ettertraktede Fjellside

Washingtons vei 7 har en særdeles attraktiv beliggenhet høyt og fritt i et veletablert og ettertraktet boligområde i Starefossen. Her bor du tilbaketrukket fra byens puls, samtidig som Bergen sentrum ligger behagelig nært. Beliggenheten byr på en fantastisk utsikt over Store Lungegårdsvannet, byens karakteristiske bebyggelse og de omkringliggende byfjellene, med både Ulriken og Løvstakken som vakre innslag i utsiktsbildet og ikke minst Bergen sentrum. Her kan du følge byens skiftende stemninger og årstider fra første rad.



Fjellsiden er kjent for sin særegne kombinasjon av historisk bymiljø, sjarmerende boligbebyggelse og nærhet til både natur og urbane fasiliteter. Fra eiendommen har du kort vei til Bergen sentrum med et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og

OFFENTLIG TRANSPORT

Washingtons vei Linje 11	2 min 0.2 km
Fløen Linje 2	19 min 1.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 2 km
Bergen Flesland	24 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Kalfarveien Post i butikk, PostNord	14 min 1.2 km
Joker Møllendal Søndagsåpent	21 min 1.8 km

VARER/TJENESTER

Galleriet	6 min
Sjukehusapoteket Haraldsplass	18 min

SPORT

Starefossen nærmiljøanlegg Ballspill, basket	7 min 0.5 km
Skansemyren idrettsplass Ballspill, friidrett, sandvolleyball	13 min 1 km
Sammen Årstad	19 min
Sammen City	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



kulturtilbud. Haukeland universitetssjukehus og Helseklyngen ligger også innen kort avstand, og gjør beliggenheten praktisk for både ansatte, studenter og andre med tilknytning til området. Nærbutikk og gode bussforbindelser finnes dessuten i nærområdet.

For den turglade byr området på flotte rekreasjonsmuligheter like utenfor døren. Fjellveien er en av Bergens mest populære turveier og inviterer til rolige spaserturer med storslått utsikt

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

over byen og Byfjorden. Herfra kan turen forlenges videre inn i det flotte stinettet på Byfjellene, med utallige muligheter for både korte hverdagsturer og lengre fjellopplevelser.

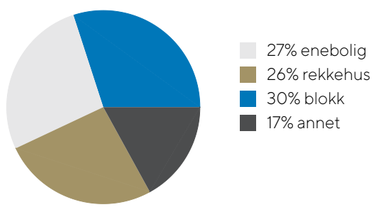
Washingtons vei 7 kombinerer med andre ord det beste fra to verdener – en fredelig og høytliggende beliggenhet med vakker utsikt, samtidig som byens mange tilbud og servicetilbud er lett tilgjengelige. En beliggenhet som gir rom for både det gode bylivet og de etterlengtede pausene i naturen.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av villaer, småhus og mindre flerbolighus fra ulike tidsperioder. Tradisjonelle trehus med liggende kledning og saltak ligger side om side med murhus og nyere boliger med moderne arkitektur. Variasjonen i byggestil gir området særpreg, samtidig som hager, beplantning og grønne partier binder bebyggelsen sammen.

Boligene ligger i det skrånende terrenget oppover Fjellsiden, med terrasserte uteområder, natursteinsmurer, betongmurer og trapper mellom nivåene. Høydeforskjellene gir området et åpent preg, med utsyn mellom husene mot byen, Store Lungegårdsvannet og fjellene omkring.

BOLIGMASSE





Eiendommen er bebygget med en boligbygning fra 1941 som inngår i et mindre sameie. Bygningen har trekledde fasader og tak tekket med tegltakstein. Den aktuelle leiligheten går over kjeller og 1. etasje og har utgang til hage samt en sørvestvendt altan på 9 m² med adkomst fra stuen. Til eiendommen hører også garasje og utvendig bod. Tomten er opparbeidet med uteplass, beplantning og betongtrapper.

Adkomst

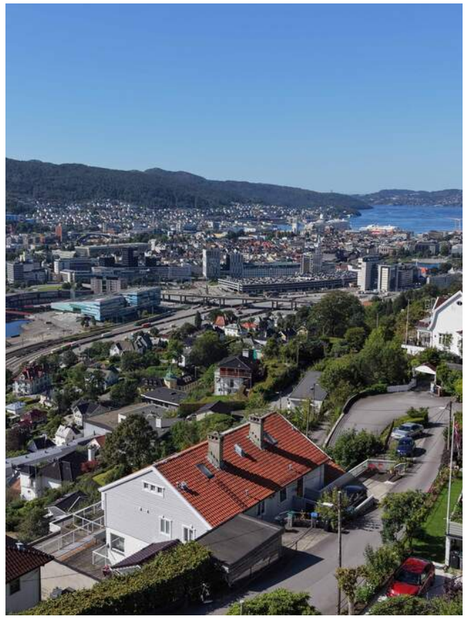
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Haukeland skole (1-7 kl.) 361 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	6 min 2.6 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	8 min 3.2 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	7 min 3.4 km
Danielsen Intensivgymnas	23 min
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	24 min 2 km

BARNEHAGER

Starefossen barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.6 km
Fjellsiden barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.6 km
Kalfarveien barnehage (0-5 år) 56 barn	13 min 1.2 km



Livet i Fjellsiden

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har selger besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Siv Sæveraas

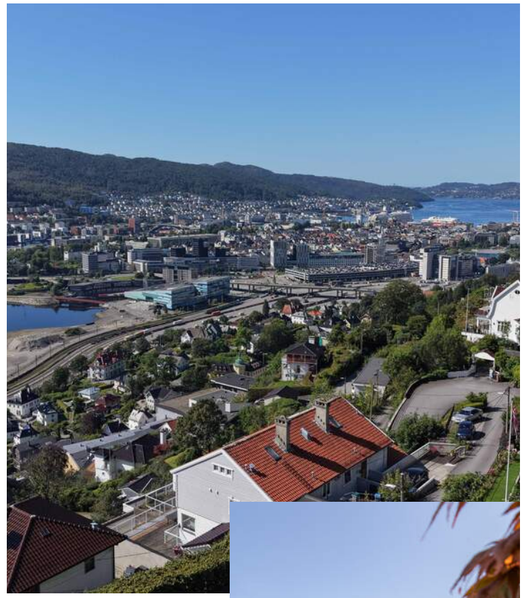
Når kjøpte dere eiendommen?
Jeg kjøpte eiendommen i 2002, og har bodd her siden.

Hvorfor skal du flytte?
Barna har flyttet hjemmefra og jeg er klar for pensjonisttilværelse i mindre leilighet.

Hva var avgjørende for valget dtt den gangen du selv kjøpte?
Jeg elsket huset og beliggenheten. Jeg følte på meg at dette ville være et godt hus å bo i, og er det virkelig. Jeg falt spesielt for uteplassene, solen og utsikten. Jeg er dessuten glad i å gå, og alt jeg trengte ligger ikke mer enn 20 minutters gange unna; Byen, jobben, Haukeland skole, og ikke minst Fløyen.

Hva har blitt gjort med boligen etter at du flyttet inn?
Jeg pusset opp boligen da jeg flyttet inn i 2002. Den var da på fire etasjer, inkludert loft og kjeller. I 2012/2013 bygget jeg hele huset om til to separate leiligheter, og flyttet selv inn i den nedre enheten med familien. Det elektriske anlegget og røropplegget ble skiftet, og hele underetasjen ble bygget om til soveromsavdeling, slik den fremstår i dag.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?
Det er mye! Peisen på kjøkkenet, søndagsmiddager i spisestuen, alle lysene som funkler i vintermørket, å sitte på terrassen når solen går ned over Askøy, turene på Fløyen og i Fjellveien







Er det noe du ikke er fornøyde med?
Jeg har hatt en drøm om å bygge om hovedsoverommet og den nedre terrassen på en slik måte at man kan se byen fra sengen. Jeg lekte også med tanken på å gjøre stuen og kjøkkenet om til ett stort rom med en stor peis og panorama vinduer ut mot en større øvre terrasse, slik naboen vegg i vegg har gjort. Dette fikk jeg aldri gjort noe med, så jeg får overlate til nye eiere å leke videre med slike tanker.

Hva har dere likt best med området?
Nabolaget er fantastisk. Lite trafikk, vakkert, solrikt og barnevennlig, og mange hyggelige mennesker i alle aldre som bor her. Det er gangavstand til alt man trenger, og gode bussforbindelser når det er nødvendig. At veien til byen går gjennom Fjellveien har vært et stort pluss for meg. Det er også Bellevuebakken landhandleri rett oppi gaten, en nydelig butikk med kjempegod kaffe, bakst og kaker. Butikken er åpen hver dag, inkludert søndager.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?
Hver årstid har sin sjarm, og denne beliggenheten sørger for at man kommer tett på naturen og været året rundt. Jeg vil si at solnedgangene og utsikten er like vakker om vinteren som om sommeren. Jeg har hatt mange nyttårsfeiringer her!

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Koselig, unik og storslått.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.





VELKOMMEN TIL WASHINGTONS VEI 7

Vi starter utendørs – boligen har uteplasser og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering
Parkering i garasje og plass langs mur.

Tomtestørrelse
419,00 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en eiet tomt på 419 m² ifølge matrikkelen. Tomten er opparbeidet med hage, uteplass, beplantning og betongtrapper. Eiendommen ligger høyt og fritt med utsikt mot Bergen sentrum, Byfjorden, Askøy, Løvstakken, Store Lungegårdsvannet og videre mot Fana og Nordåsvannet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten er en selveierleilighet over kjeller og 1. etasje i en bygning fra 1941, antatt fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell, med grunnmur i betong med sparestein. Ytterveggene antas å være oppført i reisverk/bindingsverk, utvendig kledd med liggende, enkeltfalset trekledning. Bygningen har antatt etasjeskillere av trebjelkelag og murt pipe. Takkonstruksjonen har tresperrer og taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein. Takrenner og nedløp er i plast. Vinduene har isolerglass og enkeltlagsglass i malte trekarmer, samt blyglassvinduer av eldre årgang. Kjøkkenvinduene er fra 1979, PVC-vindu fra 2006, vinduer i gang og bad i kjeller fra 2007, soveromsvinduer fra 2018 og 3-lags vindu i stue fra 2023. Boligen har ytterdør i teak og ytterdør til kjeller i tre med malt dørblad og enkeltlagsglass, begge av eldre alder. Ytterdør ved soverom har isolerglass i malte trekarmer og er fra 2013. Sørvestvendt altan på 9,0 m² med utgang fra stue er oppført i mur- og betongkonstruksjoner, med rekkverk i mur og håndløper i malt stål. Tomten er tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult, og dreneringen er nedgravd og skjult.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking
Avvik: Taktekking og undertak har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er satt etter en samlet vurdering av alder, slitasjegrad og gjenstående funksjonstid.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Takrenner og nedløp har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er satt etter en samlet vurdering av alder, slitasjegrad og gjenstående funksjonstid.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er begrenset eller manglende lufting bak kledningen.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: De eldste vinduene har usikker fremtidig funksjon. Vurderingen er basert på alder og forventet gjenstående brukstid.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: De eldste dørene bærer preg av elde og slitasje.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på pipen er oppbrukt. Pipen har usikker fremtidig funksjon.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: Konstruksjonen lot seg ikke undersøke ved hulltaking. Kontroll ble utført via eksisterende luke, og øvrige vegger mot terreng er i betong. Det ble målt forhøyet relativ luftfuktighet i hulrommet på 72,2 % ved 20,1 °C. Påført vegg mot tilbakefylt terreng er en risikokonstruksjon. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i det undersøkte området, men innsynet var begrenset.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: Det mangler håndløper på vegg. Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Det er registrert fuktsvelling på dørblad til bad i kjeller.

- Våtrom > Kjeller > Bad (2,8 m²) > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det ble målt 10 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

- Våtrom > Kjeller > Bad (2,8 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Vannlåsen er ikke mulig å løsne for rengjøring og inspeksjon. Tettesjikt på gulv og vegger er fra midten av 2000-tallet, og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > Kjeller > Bad (10,0 m²) > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er varierende eller begrenset fall utenfor dusjsonen, og det er registrert sprekk i en gulvflis. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

- Våtrom > Kjeller > Bad (10,0 m²) > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det vegghengte toalettet har innebygd sisterne uten drensåpning eller spalte nederst. Ved en eventuell lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og føre til skader som oppdages sent.

- Våtrom > Kjeller > Bad (10,0 m²) > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. Manglende tilluft begrenser luftsirkulasjonen og kan redusere avtrekkets funksjon.

- Toalettrom > 1. etasje > WC (1,4 m²) > Avtrekk/ventilasjon
Avvik: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av den elektriske viftens alder og forventede gjenstående brukstid.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken (19,5 m²) > Avtrekk
Avvik: Eldre ventilator med usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Vannledninger av kobber er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon. Rørkurser i fordelerskapet er ikke merket.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: Avløpsrørene er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmepumpe
Avvik: Varmepumpen har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Fuktsikring utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. Yttervegger under terreng er ikke sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, hvor direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Kjeller > Bad (2,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Ved hulltaking i tilliggende konstruksjon mot våtsone ble det registrert høye fuktverdier i treverket. Det ble også registrert lukt fra hullet, noe som indikerer fuktbelastning og mulig biologisk vekst i konstruksjonen. Konstruksjonen er i hovedsak skjult, og omfanget lot seg ikke fastslå ved befaringen.
Tiltak: Konstruksjonen må åpnes for kartlegging av fuktkilde og skadeomfang, med nødvendig istandsetting av det som åpnes. Kostnadsestimatet er 20 000–100 000 kroner. Dersom undersøkelsene viser at våtrommet må renoveres, vil kostnaden bli betydelig høyere enn angitt estimat.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det var ikke tilkomst til takkonstruksjonen på befaringsdagen. Leiligheten har ingen rom i loftsetasjen.

- Våtrom > Kjeller > Bad (10,0 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var

tilgjengelige av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen grenser mot naboseksjon. Fuktsøk med fuktindikator avdekket ikke unormale fuktverdier, men metoden er mindre pålitelig enn hulltaking.

Elektrisk anlegg:

Hovedsikringsskap er plassert i kott ved gang i kjeller. Eget sikringsskap er plassert i gang i 1. etasje.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler med fjernavlesning, montert i 2018.

Hovedsikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A og 10 kurser på 16A.

Sikringsskapet i 1. etasje inneholder lastbryter på 32A, 1 kurs på 20A og 8 kurser på 16A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter, se rombeskrivelse.

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. gulvvarme i hele kjelleren.

Øvrig oppvarming er luft-til-luft varmepumpe med innedel i stue, åpen peis i stue og peis med innsats ved kjøkkenet.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. Elektriske varmekilder og gulvvarme er opplyst av eier.

Avvik: Det er ukjent om det er foretatt tilsyn med det elektriske anlegget i de senere år. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for hele anlegget.

Tiltak: Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Øvrige opplysninger:

Rekkverket på altanen er for lavt sammenlignet med dagens krav. Rekkverkshøyden i innvendig trapp er også under dagens forskriftskrav. Forholdene er omtalt under helse, miljø og sikkerhet i rapporten.

Det er opplyst om begrenset dagslysflate på soverom i kjeller. Byggesak er ikke kontrollert, og rommene er beskrevet ut fra bruken på befaringstidspunktet. Denne kan avvike fra godkjent bruk.

Bygningssakskyndig
Patrick Bang (befaringsdato: Mandag, 31. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har eid og bodd i boligen sammenhengende siden 2002. Ved takstmannens befaring ble det oppdaget fukt i vegg ved det minste badet i underetasjen. Nytt hovedbad ble etablert i 2012/2013 av 123 Rør i forbindelse med ombygging av sokkeletasjen. Selger opplyser å ha dokumentasjon på arbeidet.

Ved kraftig nedbør i oktober 2026 kom det vann inn ved hoveddøren i seksjon 2. Taktekker rettet på takstein ved et Velux-vindu. Selger opplyser at det ikke har vært ny vanninntrengning til tross for kraftig regn etter utbedringen. Taktekker Sotnikovas utførte reparasjonsarbeid på murene i 2024 og monterte nytt vindu på nordveggen i stuen i 2023. Selger opplyser å ha dokumentasjon på arbeidene.

I 2018 var det lekkasje fra øvre terrasse til ytterveggen på det mellomste soverommet. Lekkasjen ble tettet, og vegger og gulv på soverommet ble revet og bygget opp igjen. Samme år ble det etablert overbygg over terrassedøren på hovedsoverommet for å unngå vanninntrengning. Arbeidene er oppgitt utført av Fløiland Bygg A/S. Selger opplyser å ha dokumentasjon.

Det er registrert flimring i spotter i stue og på hovedbad. Selger opplyser at elektriker er bestilt for å reparere dette før salg. Hele det elektriske anlegget ble ifølge selger fornyet i 2013 av Elektroinstallasjon A/S, med LED-spotter, varmekabler i hele underetasjen, seriekoblet brannvarsling og nye sikringsskap. Selger opplyser å ha dokumentasjon.

I 2018 oppstod lekkasje på felles vannledning for nummer 7, 9 og 11. Denne ble utbedret. Nytt røropplegg ble etablert i 2013 av 123 Rør i forbindelse med ombyggingen. Selger opplyser å ha dokumentasjon. Oljefyren ble fjernet og oljetanken tømt under ombyggingen i 2012.

I 2018 ble det oppdaget rotter i veggen bak hovedsoverommet. Rommet ble demontert, tettet og bygget opp igjen av Frøiland Bygg A/S. Selger opplyser at det ikke har vært tegn til gnagere eller andre skadedyr siden.

Kjelleren ble i 2013 bygget om til soveromsfløy i forbindelse med ombygging og renovering av hele huset. Arbeidene ble utført av Vest Mur og Bygg A/S, 123 Rør og Elektroinstallasjon. Selger opplyser å ha dokumentasjon og at kommunen har gitt tillatelse til ombyggingen. Det er ikke utført arbeid med drenering eller radonmåling, så langt selger kjenner til.

Det vises til selgers egenerklæring for fullstendige opplysninger.



TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Leiligheten går over plan. Hovedplanet inneholder entre. gjestetoalett, mellomgang, stue med spisestue og kjøkken. I 1. etasje er det 2 bad og 3 soverom. Utvendig bod.

Areal
Bolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

1. etasje
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 87 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 9 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 18 kvm
Total BRA: 18 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Boligen fremstår som et klassisk og særdeles tiltalende hjem, med en gjennomgående god standard og en tidløs, harmonisk stil. Eiendommen ble i all hovedsak pusset opp i 2002 og 2013, og bærer preg av gjennomtenkte materialvalg og kvaliteter som har bevart sin sjarm over tid.

Boligen har store, luftige og innbydende rom, hvor generøse vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Stue, spisestue og kjøkken danner en flott helhet, med lyse og delikate fargetoner som bidrar til en behagelig og harmonisk atmosfære.

Kjøkkenet har et klassisk og tidløst uttrykk, med et innbydende preg og ildsted som tilfører rommet både varme og karakter. I naturlig forlengelse av kjøkkenet, mot stuen, finner man et hyggelig "bibliotek" med stor plassbygd bokhylle – et særpreget rom som innbyr til ro, leseglede og avslapning. Også i stuen er det ildsted, som skaper en lun og stemningsfull ramme rundt hjemmets oppholdsrom.

Gulvene understreker boligens klassiske karakter. På kjøkkenet ligger et flott skipsgulv, mens stuen har en eldre, velholdt parkett som tilfører rommet varme og tidløs eleganse. Mellom hovedetasjen og underetasjen forbinder en vakker, original trapp etasjene på en naturlig måte og er et fint arkitektonisk element i boligen.

Hovedbadet fremstår som pent og delikat, med en dus og behagelig fargepalett. Boligen har også et eldre bad, som



representerer en enklere standard og må vurderes i lys av alder og bruk.

Alt i alt er dette et hjem med en klassisk og gjennomført stil, hvor romslighet, lys, gode materialvalg og særpregede detaljer skaper en helt egen atmosfære.

For en teknisk beskrivelse av eiendommen se tilstandsrapporten som er vedlagt i prospektet.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming med elektrisk gulvvarme i hele underetasjen. Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic med innedel i stuen. Åpen peis i stuen og peis med innsats ved kjøkkenet.

Info strømforbruk
ca. 30000 kWh. Det er opplyst at eiendommen er tilknyttet Norgespris.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken følger handelen. Disse er fra kjøkkenet ble skiftet i 2002.













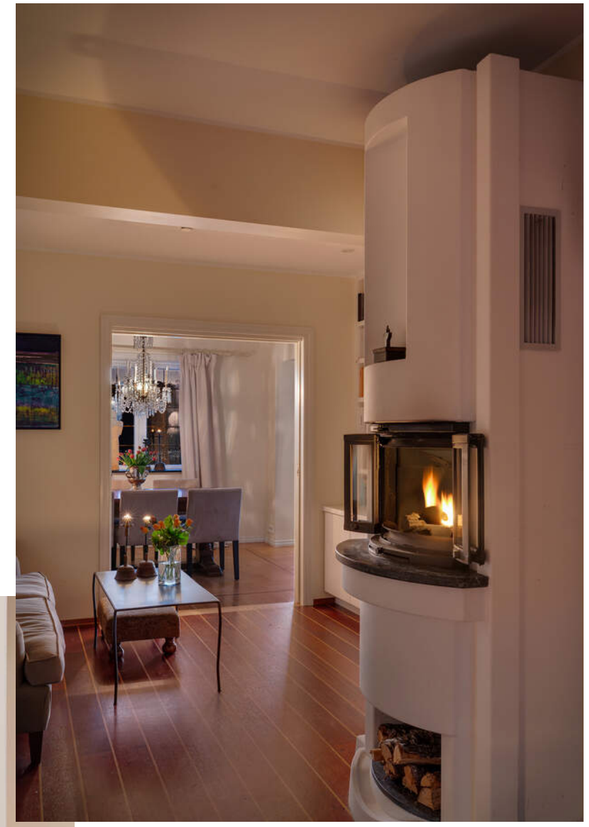
SPISESTUE













KJØKKEN





HALL

Fra kjøkken er det tilkomst inn i hall og videre til entré. Her er det plass til hjemmekontor med tilknyttet toalettrom.

Trappen tar deg ned til underetasjen med soverommene og badene.









UNDERETASJE

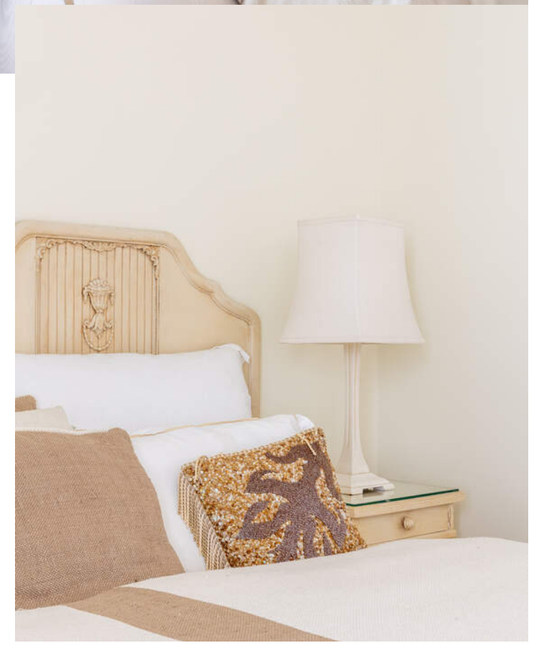
Her har man 2 bad og 3 soverom.



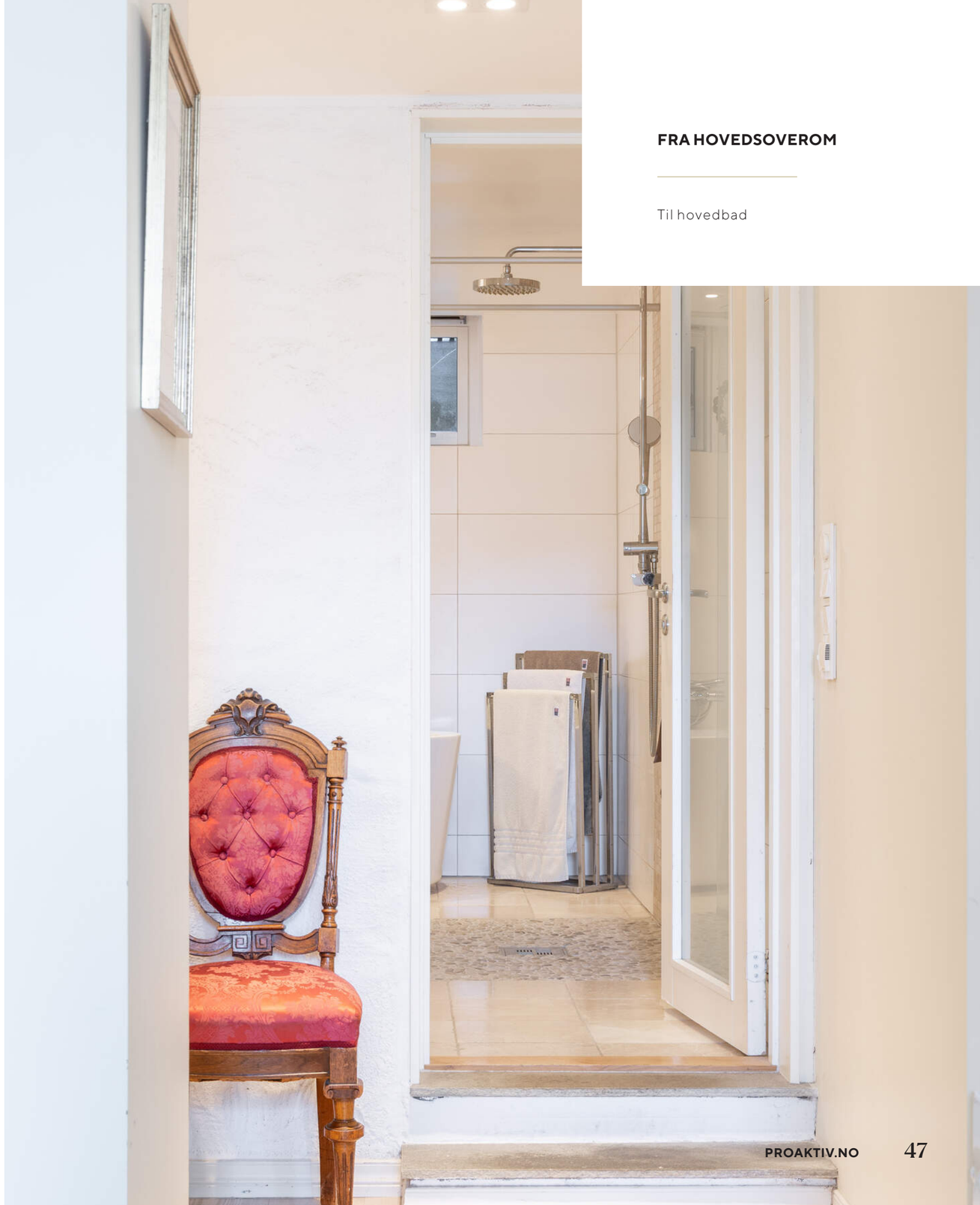


MASTER BEDROOM





SOV GODT OG DRØM
SØTT PÅ DITT NYE
SOVEROM



FRA HOVEDSOVEROM

Til hovedbad

HOVEDBAD







SOVEROM NR. 1

SOVEROM NR. 2



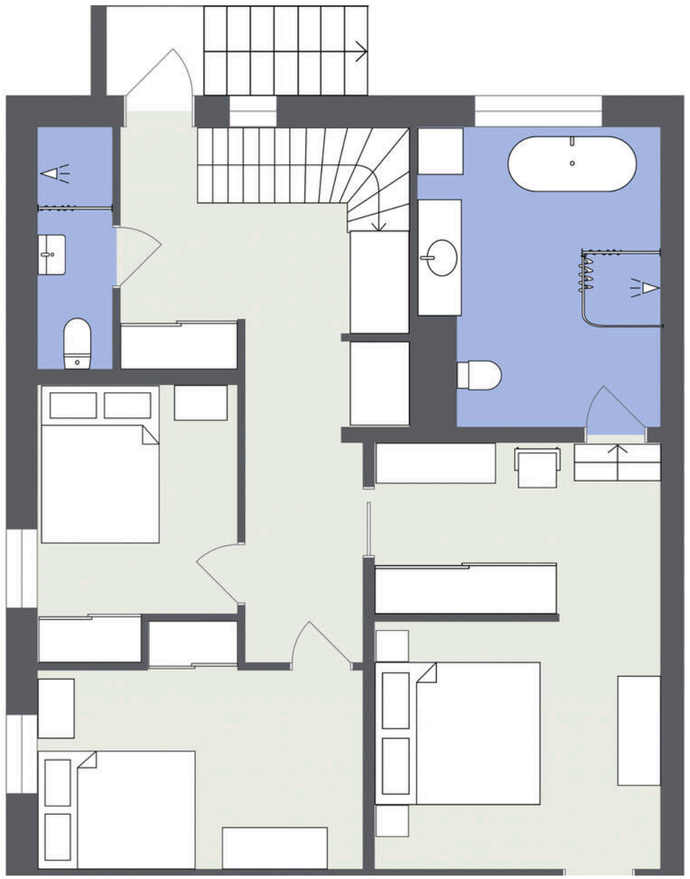
PLANTEGNINGER

Hovedetasje



PLANTEGNINGER

Underetasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
419,00 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en eiet tomt på 419 m² ifølge matrikkelen. Tomten er opparbeidet med hage, uteplass, beplantning og betongtrapper. Eiendommen ligger høyt og fritt med utsikt mot Bergen sentrum, Byfjorden, Askøy, Løvstakken, Store Lungegårdsvannet og videre mot Fana og Nordåsvannet.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

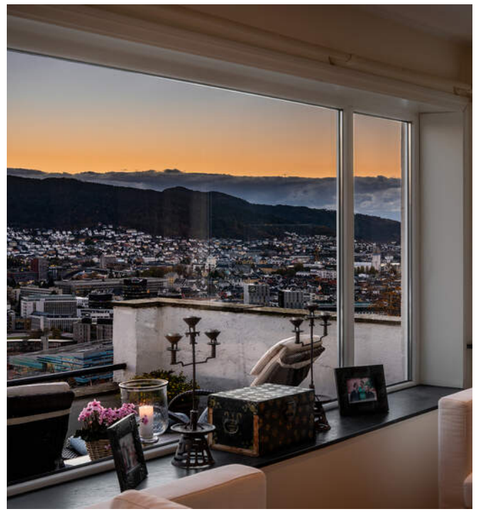
OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det ble den 6. sept. 2011 gitt rammetillatelse til bruksendring av bolig. Den 27. feb. 2013 ble det gitt igangsettingstillatelse for resten av tiltaket i samsvar med rammetillatelsen. Det ble ikke sendt inn søknad om ferdigattest etter at jobben ble utført. Eiendommen ble seksjonert den 30. okt. 2026. Godkjente tegninger stemmer med dagens situasjon. Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen etter gjennomført ombygging og godkjent seksjonering. Ferdigattesten fra 1941 gjelder oppføringen av boligen i dens opprinnelige utforming. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 14. mai 1941

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:
1940/3310-2/106 10.07.1940 BESTEMMELSE OM VEG

1940/3310-3/106 10.07.1940 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver Bellevue 21 B, 21C og 21D



Grunndata:
1940/3310-4/106 10.07.1940 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
UTSKILT FRA BELLEVUE 23 - NÅ UTPARSELLERT

2020/546639-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1201 GNR: 166 BNR: 1576

Eiendommens rettigheter:
Ingen rettigheter registrert.

Vei/Vann/Avløp
Adkomst til eiendommen via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Kommunen opplyser følgende om vann- og avløp: Midlertidig omlegging Utbedring av vannlekkasje Saksdokument: 2018/18087. Saken er ikke avsluttet før ferdigmelding er mottatt og godkjent.

Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er pliktig til å følge opp offentligrettslige pålegg. Konferer megler om ytterligere informasjon.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Mandag, 29. juni 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
9 500 000,00 (Prisantydning)

_____
9 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger
17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
237 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
238 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring
256 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring

_____
9 738 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 756 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Siv Sæveraas

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht.

eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Diverse
Eiendommen er nylig seksjonert og inndelt i 2 seksjoner. Det er ikke etablert et formelt sameie, men det vil være felleskostnader pålydende kr. 2.000,- pr. mnd. for hver seksjon som vil dekke det vesentligste av utvendig vedlikehold og felles forsikring av bygningsmassen. Selger eier pr. i dag begge seksjonene og ny eier vil da inngå avtale med eier av snr. 2 og kunne påvirke hvilken forsikring man velger og om man eventuelt vil endre på beløpet for de månedlige felleskostnadene.

Regulerings- og arealplaner
Følger reguleringsplan BERGENHUS. GNR 166 BNR 188 MFL., BELLEVUE (plan-ID 63880000), som er en detaljregulering. Reguleringsplan på grunnen - oversikt viser at denne planen berører eiendommen.. Følger kommuneplanens arealdel KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018, plan-ID 65270000, ikrafttredelse 19.06.2019. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til 1001 - Bebyggelse og anlegg med beskrivelse Ytre fortettingssone og områdenavn Y1.

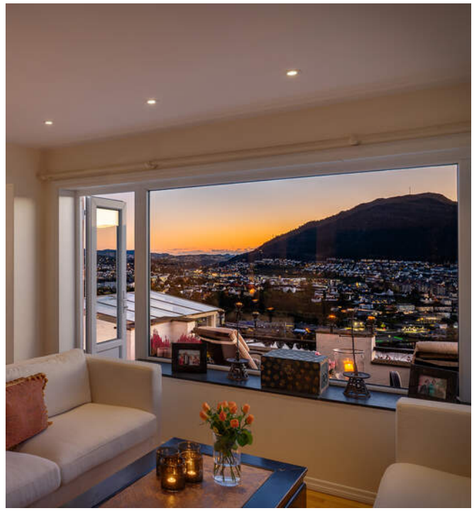
I nærheten av eiendommen pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000), med planstatus 1 - Planlegging igangsatt og saksnr. 202417461.

I nærheten av eiendommen er det oppgitt følgende godkjente tiltak: 166/1534, bygningsnr. 139308131-1, Tilbygg, Enebolig, status Igangsettingstillatelse, dato 06.10.2023, saksnr. 202229299. 166/1532, bygningsnr. 301176924, Garasjeuthus anneks til bolig, status Igangsettingstillatelse, dato 21.09.2023, saksnr. 202310208. 166/1580, bygningsnr. 139308638-1, Påbygg, Enebolig, status Igangsettingstillatelse, dato 26.06.2025, saksnr. 202222849. 166/1578, bygningsnr. 139308581-1, Tilbygg, Tomannsbolig, vertikaldelt, status Igangsettingstillatelse, dato 13.07.2017, saksnr. 201720957. 166/1042, bygningsnr. 300486531, Garasjeuthus anneks til bolig, status Igangsettingstillatelse, dato 13.02.2015, saksnr. 201500963. 166/1042, bygningsnr. 23649012, Garasjeuthus anneks til bolig, status Bygning godkjent for riving/brenning, dato 13.02.2015.

Eiendommen omfattes i kommuneplanen av hensynssone H570_2 Fjellsiden, hensynssone H570_7 Historisk sentrum og faresone H390_2 Luftkvalitet - gul sone. Alle er oppgitt med 100,0 % dekningsgrad.

Kommunale avgifter
30.000,- (estimert)

Info kommunale avgifter
Dette beløpet av estimert og vil bli endelig fastsatt av Bergen Kommune. Det endelige beløpet vil inkludere de vanlige postene som vann, avløp, feiing, renovasjon og eiendomsskatt.



Dato salgsoppgave
3.11.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Selveierleilighet (i småhus)
Washingtons vei 7, 5019 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 166, bnr. 1576

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 12.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3653 **Eiendomsverdi ref nr:** DP8843

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

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

Norsk takst

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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og sertifisert takstmann/bygningssakkyndig siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørvirksomhet og byggeledelse, og over 2 500 utarbeidede tilstandsrapporter etter NS 3600, har selskapet opparbeidet solid og bred bygningsteknisk erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapport ved boligsalg etter gjeldende NS 3600 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig
- Bygningssakkyndige vurderinger og uttalelser i saker etter boligkjøp

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner, advokater, offentlige aktører og profesjonelle aktører i eiendomsbransjen, mange av dem gjennom faste samarbeid over flere år – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Washingtons vei 7, 5019 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1576
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
5-roms selveierleilighet i byggets kjeller og 1. etasje.
Altan på 9,0 m² med utgang fra stue.
Ekstern bod på 5,2 m².
Garasje på 18 m².

NØKKELOPPLYSNINGER
Boligen er oppført i 1941. Hovedbadet i kjelleren ble pusset opp i 2013 og det mindre badet i kjelleren på midten av 2000-tallet. Vannledningene er lagt om til rør-i-rør, og varmtvannsberederen er fra 2013. Ytterdør ved soverom er fra 2013. Vinduene er skiftet i flere omganger, med kjøkkenvinduer fra 1979, PVC-vindu fra 2006, vindu i gang og bad i kjeller fra 2007, soveromsvinduer fra 2018 og 3-lags vindu i stue fra 2023. Det er gjort flere oppgraderinger av overflater gjennom årene. Tilliggende konstruksjon ved det mindre badet i kjelleren er gitt tilstandsgrad 3 på grunn av påvist fukt.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler 'intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler'. Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
En må være oppmerksom på at leiligheten befinner seg i et mindre sameie med tanke på felles vedlikeholdsplikt. Rapporten tar i hovedsak for seg den aktuelle leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Øvrige bygningsdeler er enklere vurdert hvor det var tilkomst for dette. Konf. styret vedr. eventuelle planer om oppgradering/vedlikehold på felles bygningsmasse, samt for vedtekter i forhold til hva som inngår i den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger i et etablert boligområde i Fjellsiden. Tomten ligger høyt og fritt med utsikt mot Bergen sentrum, Byfjorden, Askøy, Løvstakken, Store Lungegårdsvannet og videre mot Fana og Nordåsvannet. Eiendommen har hage. Kort vei til nærbutikk og buss. Gangavstand via Fjellveien til Bergen sentrum, og til Haukeland sykehus, Helseklyngen og området ved Store Lungegårdsvannet. Ca. 5 min kjøring til sentrum med de fleste servicetilbud. Turområder i Fjellsiden og på byfjellene, og Skansemyren idrettsplass i nærheten.

TOMT
Eiet tomt på 419 m² ifølge matrikkelen. Tomten er opparbeidet med betongtrapper, uteplass, beplantning med mer.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering i garasje på eiendommen. Parkering i gate for øvrig etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Antatt fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell, i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur i betong med sparestein. Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Konstruksjoner/fasader:
Ytterveggene antas oppført i trekonstruksjon, sannsynligvis reisverk/bindingsverk, utvendig kledd med liggende, enkeltfalset trekledning. Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere antatt av trebjelkelag.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass og enkeltlagsglass i malte trekarmer, samt blyglassvinduer av eldre årgang. Kjøkkenvinduer fra 1979, PVC-vindu fra 2006, vindu i gang og bad i kjeller fra 2007, soveromsvinduer fra 2018 og 3-lags vindu i stue fra 2023.

Dører:
Ytterdør i teak og ytterdør til kjeller i trevirke med malt dørblad og enkeltlagsglass, begge av eldre alder. Ytterdør ved soverom med isolerglass i malte trekarmer fra 2013.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein. Taktekking fra byggeåret.
Takrenner og nedløp i plast.

Altaner/balkonger:

Beskrivelse av eiendommen

Sørvestvendt altan på 9,0 m² med utgang fra stue. Altanen er oppført i mur- og betongkonstruksjoner. Rekkverk i mur med håndløper i malt stål.

BESKRIVELSE – INNVENDIG

Kjeller:

Gang (13,5 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Skyvedørsgarderober.

Bad (2,8 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater/fliser i himling. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Kott (0,9 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Hovedsikringsskap.

Soverom (8,3 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom (9,8 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom (20,0 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Utgang til hage.

Bad (10,0 m²)
Marmorfliser på gulv, keramiske fliser på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter. Plassbygget, flislagt baderomsmøbel med toppmontert porselensvask og ett-greps blandebatteri, innfliset speil, vegglampe, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør, badekar og dusj med fastvegg i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluker og elektrisk vifte på vegg. Varmtvannsbereder.

1. etasje:

Entré (4,0 m²)
Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kott (0,8 m²)
Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

WC (1,4 m²)
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/tapet på vegger og malte flater i himling. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil og gulvstående toalett. Elektrisk vifte på vegg.

Gang (11,7 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Sikringsskap.

Stue (27,8 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Åpen peis. Innedel til varmepumpe. Utgang til altan.

Spisestue (11,0 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kjøkken (19,5 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i tre og nedfelt stålvask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer se egen beskrivelse. Vegghengt ventilator fra Futurum med kappe i børstet stål fra Røros Metall. Peis med innsats.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system). Hovedstamme av kobber.
Avløpsrør av støpejern.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken, WC og begge bad.
Hovedsikringsskap i kjeller og sikringsskap i 1. etasje, begge med automatsikringer.

OPPVARMING
Åpen peis i stue og peis med innsats ved kjøkkenet.
Luft-til-luft varmepumpe med innedel i stue.
El. gulvvarme i kjelleren.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

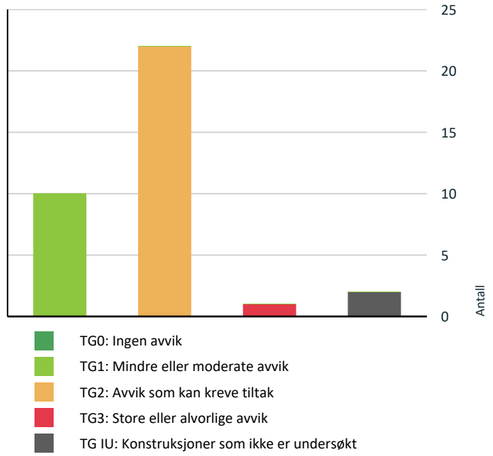
Lovlighet Gå til side

Washingtons vei 7, 5019 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1576
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

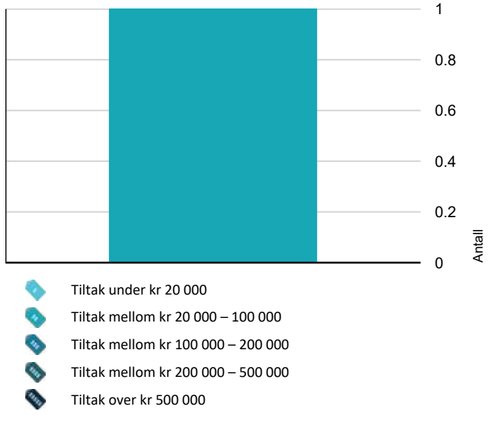
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygningssakkyndig har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Selgers egenerklæringsskjema var ikke fremlagt og er ikke gjennomgått på tidspunktet for rapportutarbeidelsen.

Opplysninger fra eier som fremkommer i rapporten, er gitt muntlig på befaringen.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapporten og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i småhus)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad (2,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Ved hulltaking i tilliggende konstruksjon mot våtsone ble det registrert høye fuktverdier i treverket. Det ble også registrert lukt fra hullet, noe som indikerer fuktbelastning og mulig biologisk vekst i konstruksjonen. Konstruksjonen er i hovedsak skjult, og omfanget lot seg ikke fastslå ved befaringen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad (10,0 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Taktekking og undertak har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder, slitasjegrad og gjenstående funksjonstid.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Takrenner og nedløp har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder, slitasjegrad og gjenstående funksjonstid.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Begrenset/manglende lufting bak kledning.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Vurderingen er basert på alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene. Vinduene har usikker fremtidig funksjon.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
De eldste dørene bærer preg av elde og slitasje.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt. Pipen har usikker fremtidig funksjon.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Konstruksjonen lot seg ikke undersøke ved hulltaking. Kontroll ble utført via eksisterende luke, og øvrige vegger mot terreng er i betong. Det ble målt forhøyet relativ luftfuktighet i hulrommet (72,2 % ved 20,1 °C). Påført vegg mot tilbakefylt terreng er en risikokonstruksjon.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Manglende håndløper på vegg.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Fuktsvelling på dørblad til bad i kjeller.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Vannledninger av kobber er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Rørkurser i fordelerskap er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side
Varmepumpen har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Våtrom > Kjeller > Bad (2,8 m²) > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Washingtons vei 7, 5019 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1576
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad (2,8 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Vannlås er ikke mulig å løsne for rengjøring og inspeksjon.
Tettesjikt på gulv og vegger er fra midten av 2000-tallet, og det foreligger ikke dokumentasjon.
Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Kjeller > Bad (10,0 m²) > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Sprekk i en gulvflis.

Våtrom > Kjeller > Bad (10,0 m²) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Vegghengt toalett med innebygd sisterne mangler drensåpning/spalte nederst.

Våtrom > Kjeller > Bad (10,0 m²) > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Toalettrom > 1. etasje > WC (1,4 m²) > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken (19,5 m²) > Avtrekk Gå til side
Eldre ventilator med usikker fremtidig funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

SELVEIERLEILIGHET (I SMÅHUS)



Byggeår
1941

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein.

Taktekking og nedløp av eldre årgang.

Taket ble vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger dette gir.

Vedlikehold:
Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet brukstid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Tegltakstein: ca. 30–60 år

Vurdering av avvik:
• Taktekking og undertak har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder, slitasjegrad og gjenstående funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Med alderen øker risikoen for at taktekkingen blir utett, og lekkasjer kan gi kostbare skader på undertaket og konstruksjonene under. Følg med på taket jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen med tilhørende undertak legges om eller skiftes ut. Hvor lenge tekkingen varer avhenger av kvalitet, værpåkjenning og vedlikehold, så tidspunktet må vurderes underveis.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Washingtons vei 7, 5019 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1576
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner og nedløp av eldre årgang.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: 20–30 år

Vurdering av avvik:
• Takrenner og nedløp har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder, slitasjegrad og gjenstående funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Risikoen for utettheter i overganger og svekket innfesting øker med alder. Det er ikke behov for strakstiltak, men vedlikehold og senere utskifting må forventes. Renner bør renses jevnlig, og kontrollert bortledning av takvann fra grunnmuren bør kontrolleres.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Det var ikke tilkomst til takkonstruksjonen på befaringsdagen (aktuell leilighet har ingen rom i loftsetasjen).

Merk:
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger antas oppført i trekonstruksjon, sannsynligvis reisverk/bindingsverk, utvendig kledd med liggende, enkeltfalset trekledning.

Merk:
Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som fukt, råte og andre skader kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

Vurdering av avvik:
• Begrenset/manglende lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak
• Lufting bør utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene består av isolerglass og enkeltlagsglass i malte trekarmer, samt blyglassvinduer av eldre årgang. Kjøkkenvinduer er fra 1979, PVC-vindu fra 2006, vindu i gang og bad i kjeller fra 2007, soveromsvinduer fra 2018 og 3-lags vindu i stue fra 2023

Merk:
Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vurderingen er basert på alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene. Vinduene har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer har normalt sett dårligere isolering og vindtetting, samt økt risiko for punktering av isolerglass. Utskifting bør påregnes på sikt eller etter behov, for å unngå varmetap, trekk og mulige fuktskader.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i teak og ytterdør til kjeller i trevirke med malt dørblad og enkeltlagsglass, begge av eldre alder. Ytterdør ved soverom har isolerglass i malte trekarmer og er fra 2013.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:
• De eldste dørene bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold for å hindre videre forringelse. Alternativt bør de eldste dørene vurderes å skiftes ut.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Sørvestvendt altan på 9,0 m² med utgang fra stue.

Altanen er oppført i mur- og betongkonstruksjoner. Rekkverk i mur med håndløper i malt stål.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe:
Murt pipe.

Ildsteder:

Washingtons vei 7, 5019 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1576
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Åpen peis i stue.
Peis med innsats ved kjøkkenet. Nyere alder.

Eier opplyser at det sannsynligvis er over 5 år siden det sist ble foretatt tilsyn av feier.

Forventet brukstid:
- Murte piper/skorsteiner over tak, uten puss, utskifting: 20-40 år.
- Murte skorsteiner, pusset utvendig, ompussing: 10-30 år.

Vedlikehold:
Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart. Eldre blybeslag er mer utsatt for lekkasjer og bør kontrolleres jevnlig for sprekker eller skader. For å redusere fukt- og frostbelastning på pipen, og dermed forlenge levetiden, anbefales det å montere pipehatt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt. Pipen har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av pipe og ildsted for å avdekke eventuell svekket funksjon. Ved tegn til skader eller lekkasjer bør utbedring vurderes. Manglende oppfølging kan over tid gi økt risiko for brann eller røykgasslekkasje. Feiervesenet eller annen kvalifisert fagperson kan kontaktes for nærmere vurdering, herunder eventuelt behov for pipefornying.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det ble ikke foretatt hulltaking i konstruksjonen. Kontroll ble i stedet utført via eksisterende luke på badet, som gir tilgang til påført vegg mot tilbakefylt terreng. Øvrige vegger mot terreng er utført i betong, hvor hulltaking ikke lar seg gjennomføre. Det ble utført fuktmåling i konstruksjonen med egnet måleutstyr. Ved kontroll ble det målt en relativ luftfuktighet på 72,2 % ved en temperatur på 20,1 °C. Målt nivå vurderes som middels. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i det undersøkte området på befaringsdagen, men luken gir begrenset innsyn, og tilstanden var vanskelig å vurdere fullt ut.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og forholdene kan variere i øvrige deler av konstruksjonen. Påførede vegger mot terreng må generelt vurderes som en risikokonstruksjon, særlig i eldre bygg eller der fuktsikring, drenering og ventilering kan avvike fra dagens standard.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen lot seg ikke undersøke ved hulltaking. Kontroll ble utført via eksisterende luke, og øvrige vegger mot terreng er i betong. Det ble målt forhøyet relativ luftfuktighet i hulrommet (72,2 % ved 20,1 °C). Påført vegg mot tilbakefylt terreng er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det kan ikke utelukkes skjulte fuktskader i deler av konstruksjonen som ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Konstruksjonen bør følges med på over tid, og ved tegn til fukt bør den åpnes for nærmere undersøkelse.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Lukket tretrapp med teppe i trinn og profilert rekkverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Manglende håndløper på vegg.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper på vegg er i tråd med det som var vanlig da bygget ble oppført i 1941, og det er ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå i eksisterende bygg. Manglende håndløper utgjør likevel en sikkerhetsrisiko ved bruk av trappen. Håndløper kan med fordel monteres på vegg for å bedre sikkerheten.
• For eksisterende bygg fra 1941 er det ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå, men lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn. Rekkverket kan med fordel heves til minimum 0,90 m der det er praktisk gjennomførbart.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører. To-fløyet skyvedør med glassfelt mellom gang og stue og mellom kjøkken og spisestue, samt glassdør mellom gang og kjøkken. Dører i 1. etasje er fra 2013. I kjeller er det hvite, formpressede dører, og dør med frostet glassfelt til bad.

Merk:
Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20–30 år

Vurdering av avvik:
• Fuktsvelling på dørblad til bad i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Dørblad med fuktsvelling bør skiftes for å hindre videre forringelse.

VÅTROM

KJELLER > BAD (2,8 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater/fliser i himling.

Inneholder:
Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Badet ble pusset opp på midten av 2000-tallet ifølge eier.

KJELLER > BAD (2,8 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

KJELLER > BAD (2,8 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt 10 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.





KJELLER > BAD (2,8 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Vannlås er ikke mulig å løsne for rengjøring og inspeksjon.
• Tettesjikt på gulv og vegger er fra midten av 2000-tallet, og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Vannlås bør kunne demonteres for rengjøring og inspeksjon for å sikre god funksjon og hindre tilstopping.
• Konsekvensen er økt risiko for skjulte fuktskader som følge av alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Fuktbelastningen på gulv bør reduseres, eksempelvis ved bruk av dusjkabinett, og det bør føres jevnlig tilsyn med rommet. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.



KJELLER > BAD (2,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

KJELLER > BAD (2,8 M²)

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elektrisk vifte i himling.

KJELLER > BAD (2,8 M²)

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Ved hulltaking i tilliggende konstruksjon mot våtsone ble det registrert høye fuktverdier i treverket. Det ble også registrert lukt fra hullet, noe som indikerer fuktbelastning og mulig biologisk vekst i konstruksjonen. Konstruksjonen er i hovedsak skjult, og omfanget lot seg ikke fastslå ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Estimatet omfatter åpning av konstruksjon, kartlegging av fuktkilde og omfang, samt nødvendig istandsetting av det som åpnes. Endelig kostnad lar seg ikke fastslå før konstruksjonen er åpnet. Dersom undersøkelsen viser at våtrommet må renoveres, vil kostnaden bli betydelig høyere enn angitt estimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD (10,0 M²)

Generell

Beskrivelse

Marmorfliser på gulv, keramiske fliser på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Plassbygget, flislagt baderomsmøbel med toppmontert porselensvask og ett-greps blandebatteri, innfliset speil, vegglampe, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør, badekar og dusj med fastvegg i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluker og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble pusset opp i 2013 ifølge eier.

KJELLER > BAD (10,0 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

KJELLER > BAD (10,0 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt 35 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Varierende/begrenset fall utenfor dusjsonen. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

Washingtons vei 7, 5019 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1576
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Sprekk i en gulvflis.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak, grunnet risikoen for å skade membranen ved en eventuell utskifting av flis. Overvåk sprekken.







KJELLER > BAD (10,0 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.



KJELLER > BAD (10,0 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vegghengt toalett med innebygd sisterne mangler drensåpning/spalte nederst.

Konsekvens/tiltak
• Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drensåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.



KJELLER > BAD (10,0 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres minimum 10 mm luftespalte under dør for å sikre tilstrekkelig tilluft. Begrenset tilluft reduserer avtrekk og kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og dårligere inneklima.



KJELLER > BAD (10,0 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen grenser mot naboseksjon.

Se forøvrig eget punkt under "rom under terreng".

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

KJØKKEN

Washingtons vei 7, 5019 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1576
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN (19,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i tre og nedfelt stålvask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer:
• Stekeovn fra Miele
• Induksjonstopp fra Miele
• Oppvaskmaskin fra Miele
• Kjøleskap med frysedel fra AEG

Vegghengt ventilator fra Futurum med kappe i børstet stål fra Røros Metall.

1. ETASJE > KJØKKEN (19,5 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Vegghengt ventilator.

Vurdering av avvik:
• Eldre ventilator med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilatorer har erfaringsmessig lavere kapasitet enn nyere modeller, og funksjonssvikt kan oppstå uten forvarsel. Utskifting av ventilator må påregnes på sikt eller ved behov.

TOALETTROM

1. ETASJE > WC (1,4 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/tapet på vegger og malte flater i himling.

Inneholder:
Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil og gulvstående toalett. Elektrisk vifte på vegg.

1. ETASJE > WC (1,4 M²)

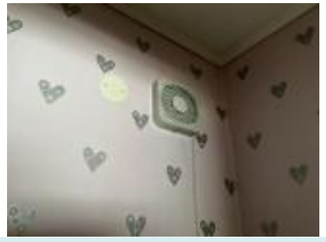
TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av den elektriske viften, da alder og begrenset gjenstående brukstid medfører økt risiko for funksjonssvikt og redusert ventilasjonseffekt.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (plastrør). Rør-i-rør system. Hovedstamme av kobber.

Fordelerskap er plassert på hovedbadet.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av kobber er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rørkurser i fordelerskap er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannrør gir økt risiko for lekkasje og vannskader. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og utskifting bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.
• Rørkurser i fordelerskap bør merkes. Manglende merking kan føre til feil ved fremtidig arbeid og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør gir økt risiko for utetthet og lekkasje med fare for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av avløpsrørene av fagperson, og utskifting eller innvendig rørfornying bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Washingtons vei 7, 5019 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1576
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken, WC og begge bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:
Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert bak oppvaskmaskin/tørketrommel.

Bereder fra 2013 ifølge eier.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic med innedel plassert i stue.

Varmepumpe av noe eldre alder.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Forventet brukstid:
- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–30 år

Vurdering av avvik:
• Varmepumpen har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmepumper har økt risiko for svikt og redusert funksjon. Det bør planlegges for oppgradering eller utskifting av varmepumpen for å sikre lengst mulig levetid på denne.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG
Hovedsikringsskap er plassert i gang i kott i kjeller. Eget sikringsskap i gang i 1. etasje.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Hovedsikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A og 10 kurser på 16A.

Sikringsskap i 1. etasje inneholder lastbryter på 32A, 1 kurs på 20A og 8 kurser på 16A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. gulvvarme i hele kjelleren.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

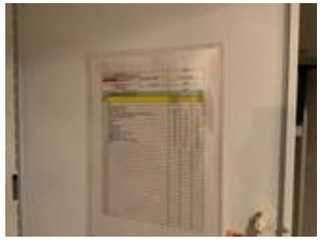
Vurdering av avvik:
• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av en kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak
• Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for hele anlegget. På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Washingtons vei 7, 5019 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1576
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med seriekoblede røykvarslere og brannslokkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600:2025.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20–60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell.

Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser.

Grunnmur i betong med sparestein.

Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.

Forventet brukstid:
- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4–18 år

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Sprekker i mur er utbedret i senere tid av murerfirma.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:
Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.

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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

Washingtons vei 7, 5019 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1576
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.
• For eksisterende bygg fra 1941 er det ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå, men lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn. Rekkverket kan med fordel heves til minimum 0,90 m der det er praktisk gjennomførbart.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Garasjen er oppført i betongkonstruksjoner.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Washingtons vei 7, 5019 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1576
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

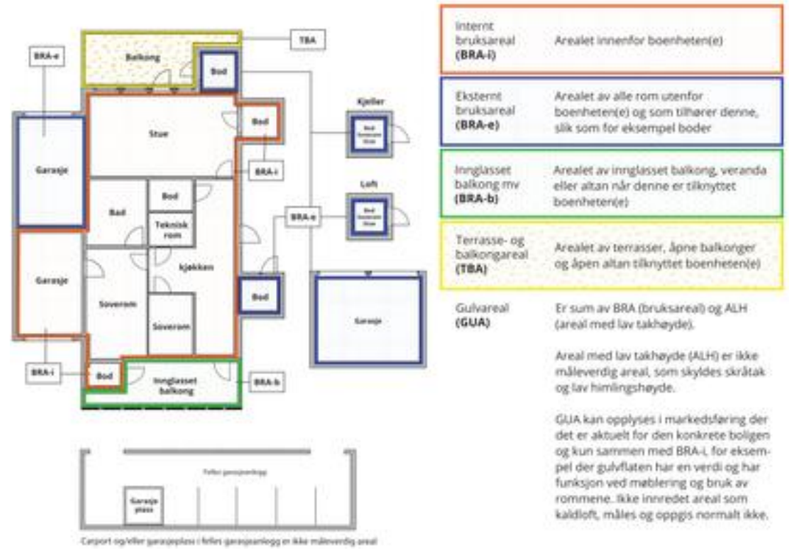
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i småhus)

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	69			69	
1. etasje	82			82	9
Utvendig bod		5		5	
SUM	**151**	**5**			**9**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang (13,5 m²), bad (2,8 m²), kott (0,9 m²), soverom (8,3 m²), soverom (9,8 m²), soverom (20,0 m²), bad (10,0 m²)		
1. etasje	Entré (4,0 m²), kott (0,8 m²), wc (1,4 m²), gang (11,7 m²), stue (27,8 m²), spisestue (11,0 m²), kjøkken (19,5 m²)		
Utvendig bod		Ekstern bod (5,2 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 3,5 m² av bruksarealet i kjeller.
Innvendige vegger utgjør ca. 5,3 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,55 meter. Takhøyde på det største soverommet ble målt til ca. 2,34 meter. Ned mot ca. 2,11 meter målt i gang i kjeller.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Sameier og borettslag:
Bruksrett til boder kan endres via vedtekter eller generalforsamling.

Lovlighet

Washingtons vei 7, 5019 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1576
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er opplyst om utførte arbeider på boligen de siste fem årene. Selgers egenerklæringsskjema var ikke mottatt ved rapportdato, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert, men er lagt til grunn der de er omtalt under de enkelte punktene i rapporten. Selger anbefales å fremlegge egenerklæringsskjema og relevant dokumentasjon (fakturaer, samsvarserklæring, Boligmappa) for utførte arbeider i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om arbeider utført av tidligere eiere.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Begrenset dagslysflate på soverom i kjeller.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (18,0 m²)	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Siv Sæveraas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	1576		0	419 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Washingtons vei 7

Hjemmelshaver
Sæveraas Siv

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Washingtons vei 7, 5019 BERGEN
Gnr 166 - Bnr 1576
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Gjensidige

Egenerklæring

Washingtons vei 7, 5019 BERGEN

19 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Washingtons vei 7	Washingtons vei 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte boligen i 2002

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

jeg har bodd i boligen sammenhengende siden 2002

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Sæveraas, Siv

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper forutsettes å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Under befaring med takstmann ble det oppdaget fukt i vegg på det minste badet i underetasjen.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2013

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med ombygging av sokkeletasjen ble det etablert nytt hovedbad i 2012 /13.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

123 Rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Da det regnet 102 mm på ett døgn i oktober 2026 lekket det vann inn ved hoveddør i seksjon 2. Taktekker ble tilkalt og han rettet på takstein ved Velux-vindu på tak. Det har regnet kraftig siden, men ikke lekket vann inn.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble gjennomført reparasjonsarbeid på murene

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Taktekker Sotnikovas

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt vindu på nordvegg i stue

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Taktekker Sotnikovas

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2018

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lekkasje fra øvre terrasse til yttervegg på det mellomste soverommet. Lekkasjen ble tettet, vegger og gulv på soverom revet og bygget opp igjen.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fløiland Bygg A/S

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2018

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble laget overbygg over terrassedør på hovedsoverom for å unngå vanninntrengning.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fløiland Bygg A/S

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det ble oppdaget fukt i vegg ved det lille badet i underetasjen da takstmann var på befaring i forbindelse med salget.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Som beskrevet over, i vegg ved det lille badet.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Noe flimring i spotter i stue og hovedbad, elektriker er bestilt til å få dette reparert før salg.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2013

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele det elektriske anlegget ble fornyet. Det ble installert spotter med led-lys i hele leiligheten, varmekabler i hele underetasjen, samt seriekoblet brannvarsling. Nye sikringsskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroinstallasjon A/S

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

I 2018 var det lekkasje på felles vannledning (nummer 7,9 og 11). Denne ble utbedret.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2013

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble etablert nytt røropplegg i forbindelse med ombygging av huset.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

123 Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Under ombygging i 2012 ble oljefyr fjernet og tanken tømt.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

I 2018 ble det oppdaget rotter i veggen bak hovedsoverom. Rommet ble demontert, "hermetisert" og bygget opp igjen. Arbeidet ble gjennomført av Frøiland Bygg A/S. Siden den gang har det ikke vært tegn til gnagere eller andre skadedyr.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2013

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kjelleren ble bygget om til soveromsfløy i forbindelse med at hele huset ble ombygget og renovert.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vest Mur og Bygg A/S, 123 Rør, Elektroinstallasjon

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 55582660

enova

Energiattest

D

Adresse	
Washingtons vei 7, 5019 BERGEN	
Dato for energimerking **04.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-379310**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139308557**
Gårdsnummer **166**	Bruksnummer **1576**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1941**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **151,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
226,79

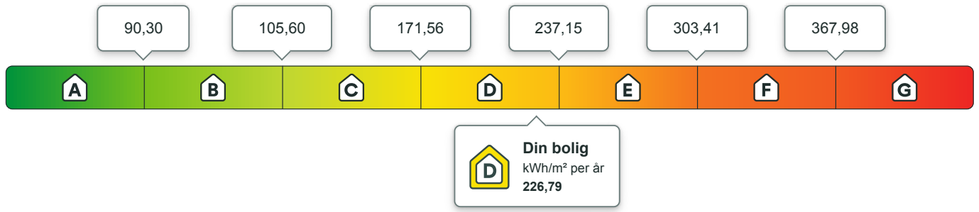
Washingtons vei 7, 5019 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
35 175,14	**217,10**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Washingtons vei 7, 5019 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Washingtons vei 7, 5019 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

BERGENS KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. 21 a Bellevue

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 31/12-38
fra hr. Kr. Hjemdahl approberte byggeforetagende:
En 2 etasjes trebygning (1ste etasje av mur)

er lovlig.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	1 gassv. komf.	1 centralovner	4de etg.	komf.	ovner
1ste etg.	1 peis, centralvarme	—	5te „	—	—
2den „	centralvarme	—	6te „	—	—
3dje „	—	—	Dessuten	2 w.c. og 1 elektr. bad.	

kfr. tinglest deklarasjon.

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

~~Kolafyret centralvarmeanlegg kr. 10,00 Garasje kr. 10,00~~

Bergen den 14. mars 1941
14. mai 1941

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk. endelig byggetillatelse 15/5 41

Bergen den 14. mai 1941

bygningssjef.

Ferdigattesten bør tinglyses på eiendommen. 15/5-41

1000, 10-35. J. D. B. A/S

BERGENS KOMMUNE

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Gjenpart.

Løpe-nr.

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 21.a. Bellevue.

at det av hr. Kr. Hjemdahl under 31/12 1938 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår opførelse av garasje og innstallasjon av koksfyrt centralvarmeanlegg.

Bygningssjefen i Bergen den 14 mars 1940

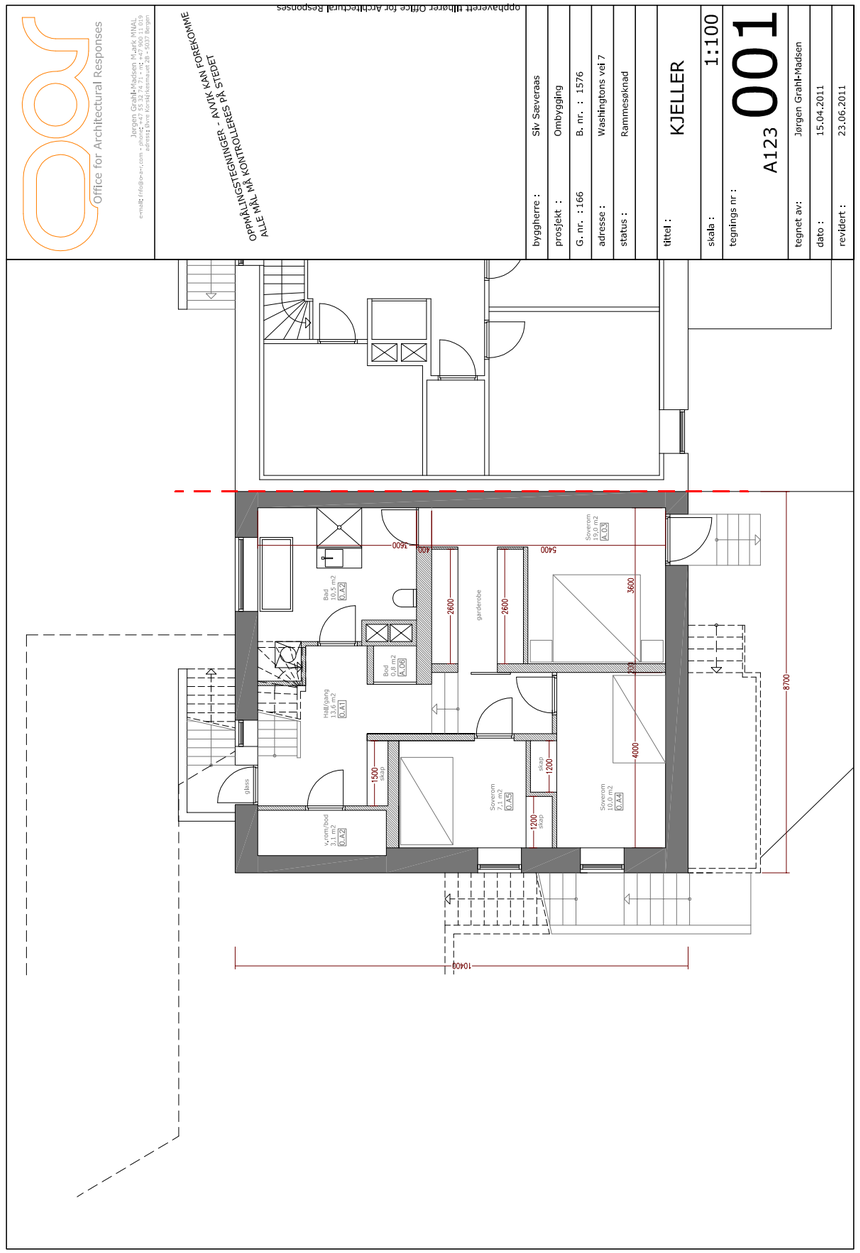
Gebyr til bykassen kr. 20,-
betalt

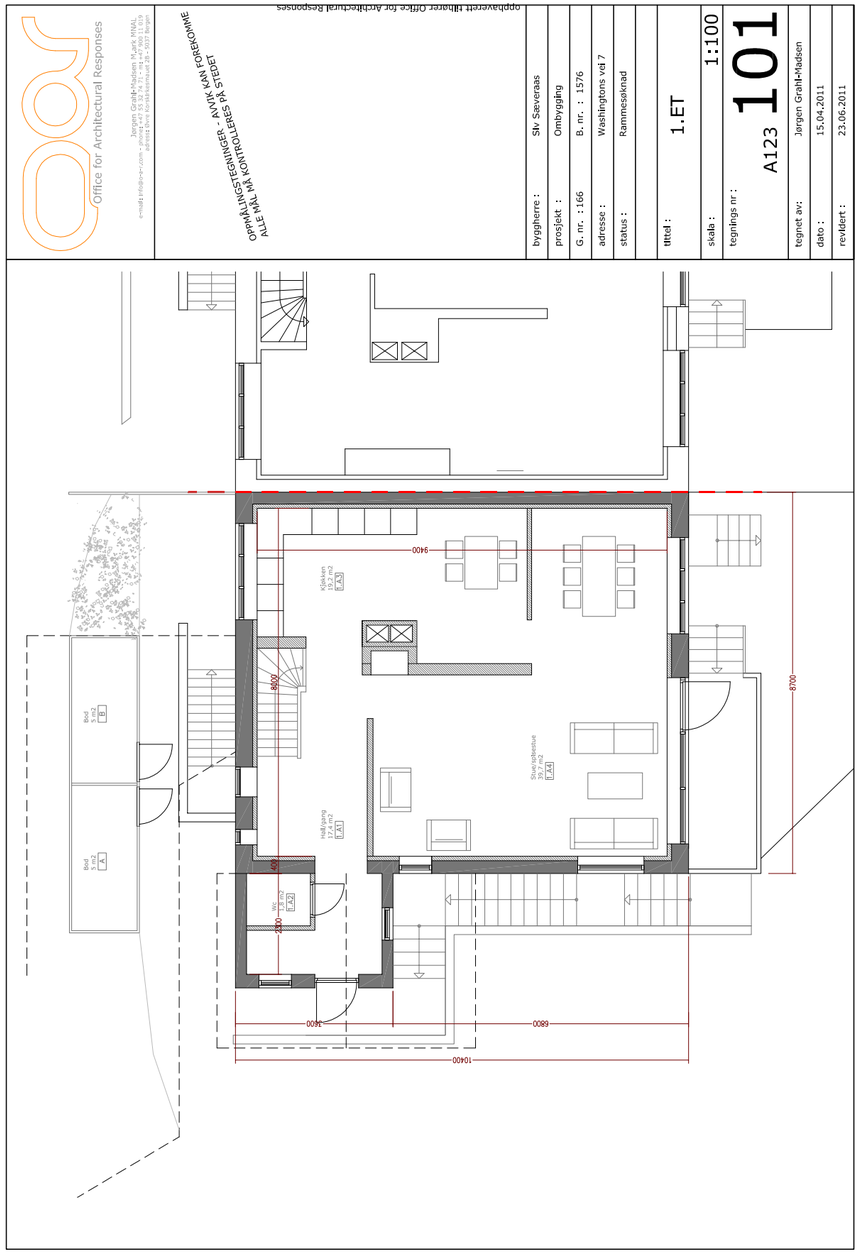
Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

Bygningssjefens kontor den

for bygningssjefen

2000. 9-39. F E B





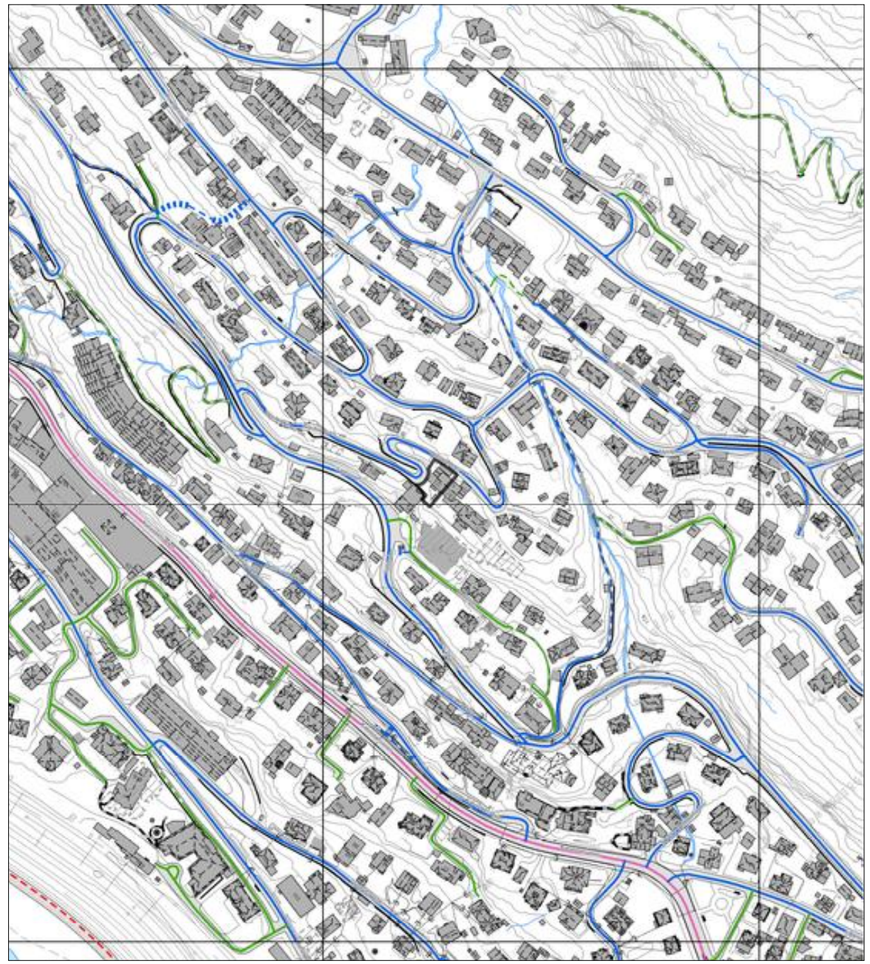
Vegstatuskart

BERGEN KOMMUNE

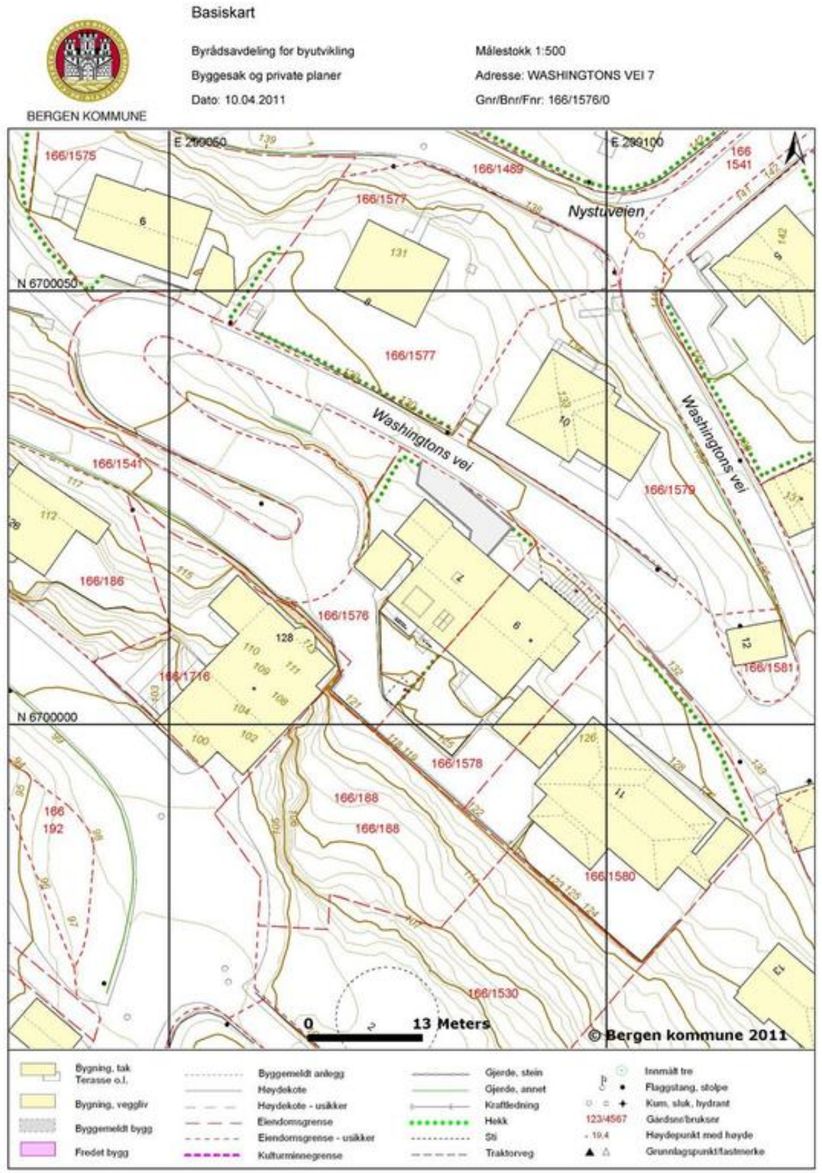
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1576/0/0
Adresse: Washingtons vei 7, 5019 BERGEN

N



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



Jørgen Grahl-Madsen
Office for Architectural Responses
Øvre Korskirkesmauet 2b
5018 BERGEN

Bergen 23.06.2011

Bergen Kommune
Etat for byggesak og private planer
Postboks 7700
5020 BERGEN

Følgebrev til Bergen Kommune vedr. søknad om rammetillatelse til ombygning av eksisterende bolig. Adresse: Washingtons Vei 7, gnr. 166, bnr. 1576
Tiltakshaver: Siv Sæveraas

1. Innledning

Undertegnede er engasjert av Siv Sæveraas som ansvarlig søker for ombygging på nevnte adresse.

Tiltaket ble nabovarslet 10.05.2011, og det er ikke mottatt merknader til tiltaket.

Søknaden omfatter ombygging av eksisterende bolig til 2 selvstendige boenheter med tilhørende fasadeendringer samt etablering av parkeringsplass og sportsbod.

2. Søknad om rammetillatelse

2.1. Planstatus

Eiendommen er uregulert og omfattes av Kommuneplanens arealdel og Kommunedelplan Fjellsiden sør, planområde C: De øvre områdene i Fjellsiden, anvist som boligområde.

Kommuneplanens arealdel pkt. 2 Forholdet mellom kommunedelplanen og eldre kommunedelplaner påpeker: *Eldre kommunedelplaner skal fortsatt gjelde, men suppleres av av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet av kommunedelplanene. Unntak: Følgende av kommuneplanens bestemmelser skal gjelde foran eldre kommunedelplaner: plankrav (pkt. 1), rettskraft for eldre reguleringsplaner (pkt.3), byggehøyde i senterområder (deler av pkt. 22), utendørs oppholdsareal for bolig (pkt. 11), støy (pkt. 15) og parkering (pkt. 17).*

2.2 Eksisterende situasjon

Tomtens størrelse er 419 m2 og det står oppført 2 bygninger på tomten; boligen (BYA bolig 99m2 + BYA terrasser 49m2) samt garasje (BRA 15m2). Boligen er en del av en 2-mannsbolig etablert i 1940 og består av 2 etasjer samt underetasje og loft. Eier av den del av 2-mannsboligen som tilhører Washingtons vei 9, gjennomførte i 2009-2010 tilsvarende ombygging med tilhørende fasadeendringer, etablering av ny inngang og parkeringsplass øst for boligen. Omsøkt tiltak er utformet tilnærmet lik gjennomført ombygging for Washingtons vei 9.

2.3 Hovedombygging

Tiltakshaver ønsker å dele Washingtons vei 7 opp i 2 selvstendige boenheter. Boenhet 1 vil nytte dagens inngangsparti og eksisterende wc, kjøkken og stue i 1.etasje beholdes, mens soverom, bad og boder vil være i underetasjen. Eksisterende garasje med utenforliggende biloppstillingsplass og uteoppholdsareal vest for boligen tillegges boenhet 1, samt en del av nytt bodareal (5m2). Boenhet 2 vil få ny trinnfri inngang i 2.etasje og kjøkken, stue, bad og soverom etableres i samme etasje. Loftet vil romme loftsstue, soverom, bod og tilgang til takterrasse. Boenheten vil disponere omsøkt parkering og en del av nytt bodareal øst for boligen (5m2), samt uteoppholdsareal nord for boligen.

2.4 Fasadeendring og parkeringsdekke

Fasadeendringene innbefatter ny inngang i øst, utskifting av vindu i gavl, etablering av fransk balkong i 2.etasje og utskifting av dør i underetasje i fasaden mot nord jmf. tegninger. Utarbeidelsen av fasadeendringene tar utgangspunkt i boligens eksisterende fasade og utgjør således mindre visuelle endringer.

Takvinduer skiftes ut og det søkes om å etablere takterrasse mot vest. For å skape et helhetlig arkitektonisk uttrykk, utformes omsøkt takterasse lik eksisterende takterrasse i Washingtons Vei 9.

Parkeringsdekke søkes etablert øst for boligen, mellom Washingtons Vei og Washingtons Vei 7, og ligger delvis i flukt med kommunal vei, delvis nedenfor. Den er tilpasset veibanen, eksisterende terreng og kotehøyden til 2. etasje for å skape trinnfri adkomst til boenhet 2. Tiltaket anses ikke å komme i konflikt med Kommunedelplan Fjellsiden sør § 06 nr. 7 femte ledd.

2.5 Brukbarhet

Omsøkt tiltak innebærer ombygging av eksisterende bolighus etablert i 1940, og boligen er pt. naturlig nok ikke tilpasset dagens krav til brukbarhet. Det er vanskelig og kostbart å etablere trinnfri adkomst til boenhet 1, grunnet tomtens topografi og at det pt. er mange trapper opp til boligens inngangsparti. Boligen vil ikke ha alle primærfunksjonene (soverom, bad, kjøkken og stue) på samme plan. Boenhet 2 vil få trinnfri adkomst og primærfunksjonene på samme plan med tilfredsstillende snusirkel innenfor alle funksjoner, basert på Husbankens livsløpsstandard (TEK 07). 1 av 2 leiligheter (50%) er derfor utformet etter prinsippene om universell utforming jmf. arealdelens pkt. 8, universell utforming.

2.6 Uteoppholdsareal

Iht. pkt 2.1 overstyrer Kommuneplanens arealdel Kommunedelplanen mht. uteoppholdsareal. Kravet følger dermed arealdelens pkt. 11 Utendørs oppholdsarealer for bolig, arealkrav, privatareal: Minimum *50 m2 pr. boenhet for annen type bebyggelse*, og ikke kommunedelplanens § 06 nr. 9 første ledd, som angir 8 m2. Hver enhet vil disponere mer enn 50 m2 til privat uteoppholdsareal, jmf. vedlagt situasjonsplan.

2.7 Parkering

Eiendommen disponerer pt. enkel garasje samt utenforliggende areal som muliggjør oppstilling av en bil. Iht. parkeringsnormen utløser ikke etablering av ny boenhet krav til parkering, men tiltakshaver ønsker likevel å etablere parkering til boenhet 2 øst for boligen, siden dette kan gjøres ved relativt enkle grep. Hver boenhet vil etter gjennomført tiltak disponere egen parkering.

2.8 Samferdsel

Søknad om tillatelse til etablering av ny parkeringsplass og adkomst fra Washingtons Vei er sendt Samferdselsetaten. Svar fra Samferdselsetaten vil bli ettersendt så snart det er mottatt undertegnede.

2.9 Vann og avløp

Uttalelse fra vann- og avløpsetaten er vedlagt søknaden.

2.10 Brannteknisk konsept

Brannteknisk konsept fremlegges ved søknad om igangsettelse, og anses å ikke komme i konflikt med Kommunedelplan Fjellsiden sør § 06 nr. 7 femte ledd.

3 Dispensasjon

3.1 Maksimumsgrense for BYA

Det er nedfelt i kommunedelplanen at *maksimalt bebygd areal skal være 20% BYA, dog ikke større enn 120 m2 grunnflate. Mindre tilbygg kan tillates utover dette for å gjøre det mulig å dele store eneboliger i mindre enheter.*

Eiendommens bygninger utgjør pr. d.d. en grunnflate som er større enn 120 m2, og var således i strid med kommunedelplanen allerede da planen ble stadfestet. Etablering av parkeringsdekke med underliggende bod vil derfor være i strid med § 09 a nr. 1 andre punktum.

Kommunedelplanens bestemmelser om parkeringsareal påpeker at *parkering skal skje på egen eiendom, såfremt dette kan gjennomføres uten inngrep som er generende for det omgivende visuelle miljø*. Omsøkt parkeringsdekke etableres mellom Washingtons Vei og Washingtons Vei 7, og ligger delvis i flukt med kommunal vei, delvis nedenfor. Underliggende bod vil være mer eller mindre skjult for allmennheten pga. tomtens topografi og plassering under parkeringsdekke. Tiltaket vil således medføre minimale nærvirkninger og ingen fjernvirkninger.

§ 09 a nr. 1 tredje punktum, åpner for muligheten til å tillate mindre tilbygg, for å gjøre det mulig å dele store eneboliger i mindre enheter. Et parkeringsdekke med underliggende bod må anses som ”mindre tilbygg”, i den grad det karakteriseres som bygg og ikke terrenginngrep. Bestemmelsens intensjon om at *bebyggelsen skal være åpen villamessig*, vil ikke bli tilsidesatt.

Det totale arealet avsatt til ny parkering (inklusive avkjøring) er BYA 43 m2 og underliggende bodareal utgjør BRA 10 m2. Boligens areal er pr. d.d. BYA 99m2 + BYA terrasser 49m2.

Det søkes med dette om dispensasjon fra kommunedelplanens § 09 nr.1 andre punktum, *Maksimalt bebygd areal skal være 20% BYA, dog ikke større enn 120 m2 grunnflate*.

3.2 Plankrav

Eiendommen er uregulert og omsøkt parkeringsdekke med underliggende bod utløser krav om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel pkt. 1 Plankrav. Tiltaket må vurderes som mindre tiltak med minimale nærvirkninger og ingen fjernvirkninger. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak kommer i konflikt med verken arealdelens eller kommunedelplanens formål eller krav til utforming. Utarbeidelse av en plan vil i dette tilfelle ikke gi Etaten et bedre beslutningsgrunnlag grunnet tiltakets størrelse, som ikke vil bli nevneverdig belyst i en eventuell plan. Ved å innvilge dispensasjon vil man oppfylle kommunedelplanens bestemmelser som sier at *parkering skal skje på egen eiendom, såfremt dette kan gjennomføres uten inngrep som er generende for det omgivende visuelle miljø.*

Det søkes med dette om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel pkt. 1 Plankrav.

4

Vi håper med dette å ha redegjort for søknad om rammetillatelse til ombygging av eksisterende bolig, fasadeendringer og etablering av ny parkering i Washingtons Vei 7, og imøteser Deres positive tilbakemelding.

Hvis det likevel er behov for ytterligere informasjon, vennligst ta kontakt.

På vegne av Siv Sæveraas

Med vennlig hilsen

_____
Jørgen Grahl-Madsen
M.ark MNAL

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Jørgen Grahl-Madsen
Øvre Korskirkesmauet 2 B
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201117147/14 HARE	EBYGG-5210	270213

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR RESTEN AV TILTAKET

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kapittel 20 og 21

Eiendom	:	Gnr 166 Bnr 1576
Tiltakets adresse	:	Washingtons Vei 7
Tiltakets art	:	Bruksendring bolig
Tiltakshaver	:	SIV SÆVERAAS

Saksgrunnlaget:
Søknad om igangsettingstillatelse for resterende deler av tiltaket, dvs. parkeringsdekket, i samsvar med rammetillatelse datert 06.09.11.

Rettslig grunnlag:
Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven (pbl) med tilhørende forskrifter.

VEDTAK:
I medhold av pbl § 21-4, godkjennes søknad om igangsettingstillatelse mottatt 29.11.11, for resterende arbeid, parkeringsdekket i betong.

Godkjenning av ansvarsrett:
Ansvarsretter er godkjent i eget vedtak. Foretaket Jørgen Grahl-Madsen benytter underleverandør for prosjektering av parkeringsdekket.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER:

Ferdigattest:
Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest, jf. pbl § 21-10. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker, jf. SAK10 kapittel 8.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller både ramme- og igangsettingstillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9. I klagesak gjelder endelig vedtaksdato fra klageinstansen.

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201117147.

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:
www.bergen.kommune.no/innsynpb
For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettadresse: www.bergen.kommune.no/dinside

Saksbehandler har telefonnr. 5556 6564 og e-postadresse: hans.ree@bergen.kommune.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Hans Ree - saksbehandler
Åge Vallestad - gruppeleder

Kopi:
SIV SÆVERAAS, WASHINGTONS VEI 7, 5019 BERGEN





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom



Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Washingtons vei 7, 5019 BERGEN. Gnr. 166, bnr. 1576, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260105
Megler: Kjersti Tunestveit Dyre, mobil: 48081359, e-post: ktd@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Kjersti Tunestveit Dyre
Partner / Eiendomsmegler
MNEF
480 81 359
ktd@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum
Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no