

# PROAKTIV



HAUKEDALSBOTN 47



## 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

Brøsetveien 168,  
7069 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

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@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

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@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

### TELEMARK

#### • Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 187, bnr. 195, i Bergen kommune

**Prisantydning:** 9.950.000,-

**Omkostninger:** 268.000,-

**Totalpris:** 10.218.000,-

**Kommunale avgifter:** 29.443,-

**Boligtype:** Enebolig

**Eierform:** Selveier

**Byggeår:** 1971

**Rom/soverom:** 5/3

**BRA:** 226 m²

**BRA-i:** 202 m²

**BRA-e:** 24 m²

**Garasje/Parkering:** Garasje.  
Biloppstillingsplasser på eiendommen.

**Tomt:** 1089 m²

**Energimerke:** Energiklasse: Gul F.

# INNHold

|                        |                  |                  |               |
|------------------------|------------------|------------------|---------------|
| 2                      | 5                | 7                | 8             |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler     | Kontorets side   | Nærområdet    |
| 12                     | 16               | 28               | 34            |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Stue             | Kjøkken       |
| 44                     | 49               | 51               | 94            |
| Kjerneinformasjon      | Vedlegg          | Tilstandsrapport | Egenerklæring |
| 100                    | 101              | 102              | 110           |
| Baiskart               | Ferdigattest     | Energiattest     | Budskjema     |

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Profesjonell, tillitsvekkende og målrettet.»

Huseier: Eivind Kåre Lunde

«Måten vi ble møtt av megleren på ga tillit. Følte at han var godt forberedt og kunne jobben sin. Dette viste han også gjennom hele prosessen.»

Huseier: Bjørn Johnsen

«Georg Gade gjorde en usedvanlig god jobb!»

Huseier: Harald Sturla Esbjug

«Meget proff i hele prosessen.»

Huseier: Jarle Heldal

«Gade gjorde sitt ytterste for at jeg skulle bli fornøyd. Han var alltid fleksibel og tilgjengelig for både meg og kjøperne og stilte opp fra første dag.»

«Han satte seg godt inn i alle detaljer med boligen min og lyttet til hva som var viktig for meg. Jeg kunne hele veien føle meg trygg på at meglerjobben var i de beste hender. Det gjorde at jeg kunne fokusere på alt annet det innebærer å skulle flytte. Jeg er meget fornøyd både med resultat av salget og med oppfølgingen fra Gade!»

Huseier: Maria Isolde Wiig Andersen

«Det var en fornøyelse og ha Georg Gade som mekler.»

Huseier: Terje Mejer Rasmussen

«Veldig fornøyd med hele salgsprosessen til Proaktiv, og med megler Georg A. Gade.»

«Salget ble utført på en utmerket og profesjonell måte. Resultatet ble langt over forventet pris.»

Huseier: Kjell Magne Hjertager

«Er veldig fornøyd med salgsprosessen og resultat. Megler ga gode og kloke råd. Georg Gade er en megler jeg vil anbefale kjente å bruke.»

Huseier: Jørgen Jacobsen

«Meget bra, Georg har hjulpet med alt fra søknader og fargevalg til ekteskapsrådgivning.»

Huseier: Tony Wågenes Johanessen

«Megleren var konkret, tydelig og bevisst i formidlingen om at boligsalg kunne han.»

«Georg utviste tillit og balansert myndighet i beslutningsprosessen for markedsføring, klargjøring og salg. Den gode følelsen som ble etablert holdt seg gjennom hele prosessen, også takket være god informasjonsflyt.»

Huseier: Paal Reinholdt Jørs

”

"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."

Megler MNEF/Partner: **Georg André Gade**



**Georg André Gade**  
Megler MNEF/Partner  
**Mobil:** 93 00 38 30  
**E-post:** gag@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Georg A. Gade har jobbet i bransjen siden 2000 og skapt gode resultater for kundene sine like lenge. Han forteller hva han skal gjøre. Det fører til tilfredse kunder, en trygg prosess for både kjøper og selger, i tillegg til et optimalt sluttresultat. Georg jobbet i Postbanken eiendomsmegling frem til 2005, før han ble med videre inn i overgangen til Aktiv eiendom, med eierskap til Aktiv Elite Eiendomsmegling AS. I denne perioden var han både daglig leder i Aktiv Elite eiendomsmegling AS og daglig leder i Bergen Eiendomsmegling AS. Fra 2013 har han vært med å bygge Proaktiv Eiendomsmegling som kjede i Proaktiv Gruppen.

Familievennlig enebolig med garasje, stor plen og kort skolevei.

Velholdt enebolig i etablert og barnevennlig boligområde, med romslig tomt, stor plen og trygg skolevei. Eiendommen har en funksjonell planløsning over to etasjer og passer godt for barnefamilier i ulike faser. Hovedetasjen fremstår som lys og innbydende, med romslig stue og kjøkken som naturlige samlingspunkter, tre soverom og bad. Stuen har både peisovn og varmepumpe som gir god varmeøkonomi og hyggelig atmosfære. Underetasjen inneholder entré og gang, ett soverom, to bad samt bod med gode lagringsmuligheter. Etasjen gir fleksible bruks- og disponeringsmuligheter tilpasset ulike behov. Garasje ligger i tilknytning til boligen, med adkomst

utvendig. Tomten byr på store og barnevennlige utearealer med romslig plen, godt egnet for lek og uteaktivitet. Beliggenheten er rolig og attraktiv, med kort vei til skole, barnehage, kollektivtransport og servicetilbud. Det har tidligere vært godkjent fradeling av tomt, og det har foreligget rammetillatelse for oppføring av ny enebolig. Ny eier må påregne å søke på nytt, og opplysningene gis som en indikasjon på eiendommens muligheter, uten at det gis garanti for ny godkjenning.

Megler MNEF/Partner **Georg André Gade**

«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-à-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 bruksalg,  
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!



# ÅSANE

*Kommune: Bergen / Område: Bergen-Åsane*

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**

I det du kjører inn gaten til Haukedalsbotn senker roen seg. Tilbaketrukket i et trygt og godt nabolag hvor barna vil elske å vokse opp. Et perfekt sted å tilbringe alle årstider, på de store uteområdene som omkranser huset. Utelek i den store hagen og fotball på garasjeporten på sommerstid, mens mor og far leser favorittforfatteren eller fikler i hagen. Snøballkasting og snømenn på vinterstid. Når ungene er lei gressplen og lek er det godt å vite at de ikke har lang vei til vennene sine i nabolaget. I Haukedalsbotn ligger du i nærhet til alt en hektisk hverdag har å by på. Med skole og barnehage like i nærheten unngår man en stressende start på morgenen. For mor og far er det kort vei til en rekke arbeidsplasser. Ukeshandelen blir heller aldri noe stress, slik det ofte blir. En rekke dagligvarebutikker i nærheten gjør ukeshandelen til en lek, nærmest ligger COOP Extra kun noen hundre meter unna. For den shoppingglade ligger både Åsane Storsenter og Horisont samt IKEA og andre butikker en kort



OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                   |                     |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| 🚊 Fossekleiva<br>Linje 3, 3E                      | 5 min 🚶<br>0.4 km   |
| 🚉 Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 15 min 🚗<br>12.6 km |
| ✈️ Bergen Flesland                                | 29 min 🚗            |

DAGLIGVARE

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Kiwi Ulset            | 4 min 🚶 |
| Coop Extra Haukedalen | 7 min 🚶 |

VARER/TJENESTER

|                    |          |
|--------------------|----------|
| 🏪 Åsane Storsenter | 18 min 🚶 |
| 🏪 Apotek 1 Arken   | 18 min 🚶 |

SPORT

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| ⚽ Haukedalen skole<br>Aktivitetshall | 7 min 🚶<br>0.5 km  |
| ⚽ Spondalen ballbinge<br>Ballspill   | 11 min 🚶<br>0.8 km |
| 🏊 MOVA Åsane                         | 15 min 🚶           |
| 🏊 SATS Horisont                      | 7 min 🚗            |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

|               |          |
|---------------|----------|
| 🚗 Extra Ulset | 13 min 🚶 |
|---------------|----------|



**Nabolaget ditt!**

Stedet du bor blir en del av deg



kjøretur unna. En snau kilometer unna finner man Åstveit idrettspark hvor Tertnes IL holder til. Her finner man to store kunstgressbaner, friidrettsbane samt en grusbane som blir omgjort til skøytebane på vinterstid. For den turglade familien er det kort vei til naturen med Geitanuken, Ulsetvarden og Toppefjellet like i nærheten. Her får du storslått utsikt over Åsane og Herdlefjorden. Parkering i garasje samt plass til flere biler på biloppstillingsplassen på utsiden.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

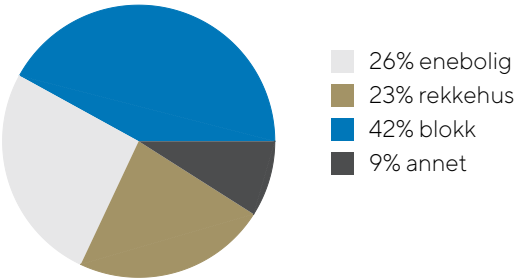
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

**Bebyggelse**  
Nærområdet er preget av rekkehus og eneboliger.

**Adkomst**  
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL HAUKEDALSBOTN 47

Boligen har uteplass og det er pent opparbeidet hage.

## BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning. Vegger etterisolert og kledning skiftet i 2007; fasade malt siste året.

Takkonstruksjon: Sperretak med sutak, papp, sløyfer/lekter og glassert takstein. Takrenner/nedløp i plast.

Etasjeskillere: Trebjelkelag.

Vinduer: Hovedsakelig 2-lags isolerglass i malte trekarmer; eldre enkeltglassvindu på bad.

Tilstandsgrader (TG) - bygningsdeler under "Byggemåte"

## Utvendig

Balkonger/terrasser/rom under balkong - TG3: Manglende rekkverk på del av øvre terrasse; rekkverkshøyder målt til ca. 0,90 m (stor terrasse) og 0,80 m (øvre terrasse) er under dagens krav; spileåpninger >20 mm; mangelfull fundamentering; stedvis råte i terrassebord.

Mønestein - TG2: Enkelte skjeve mønesteiner.

Nedløp og beslag - TG2: Mangler snøfangere (ikke krav ved byggetidspunkt); enkelte løse innfestinger/rennekroker.

Veggkonstruksjon - TG2: Dels kort avstand mellom terrasse og kledning.

Takkonstruksjon/loft - TG2: Stedvis misfarging/fuktskjolder på undertak, tørt ved befaring.

Vinduer - TG2: Løse/manglende sprosser; eldre vindu på bad.

Andre utvendige forhold - TG2: Skade på plasttak på baksiden.

## Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG2: Målt høydeforskjell 15-30 mm gjennom hele rom; TG2 iht. standard for måleavvik.

Tomteforhold / konstruksjoner mot terreng

Fuktsikring og drenering - TG2: Mer enn halvparten av forventet levetid overskredet.

Grunnmur og fundamenter - TG2: Malingsavflassing.

Terrengforhold - TG2: Begrenset terrengfall vekk fra bygning; anbefalt 1:50 fall over 3 m.

Utvendige vann- og avløpsledninger - TG2 (vannledning): Mer enn halvparten av forventet brukstid passert; opplyst rørfornyng av avløp for noen år siden (årstall ikke oppgitt).

Terrasse - måledata

Oppmålt terrasseinformasjon

Terrasseplatting ca. 50 m<sup>2</sup> (delvis overbygget plasttak ca. 15 m<sup>2</sup>); rekkverk på én side.

Øvre terrasse ca. 19 m<sup>2</sup> med rekkverk av liggende spiler.

Målte rekkverkshøyder: 0,90 m og 0,80 m.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 01.10.25 09:33, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

## Parkering

Garasje.

Biloppstillingsplasser på eiendommen.





# VELKOMMEN INN!

Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning over to etasjer.

Man kommer inn i boligen via en romslig entré i underetasjen, som gir et godt førsteinntrykk og god plass til garderobeløsninger. Videre leder gangen deg til boligens øvrige rom i etasjen. Underetasjen inneholder ett soverom av god størrelse, med god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Det er også en stue. I etasjen finnes det to bad, hvorav det ene er et romslig hovedbad med stort hjørnebadekar med dusj, mens det andre fungerer som et praktisk bad/WC. I tillegg disponerer etasjen en bod med gode lagringsmuligheter.

Fra underetasjen leder trappen opp til boligens hovedetasje. Her møtes man av en åpen og innbydende hall som binder etasjens rom sammen. Hovedetasjen rommer to soverom, begge av gode dimensjoner og med fleksible møbleringsmuligheter, noe som gir plass til både familie, gjester og hjemmekontor etter behov. Videre finner man et delikat bad i etasjen, plassert praktisk i forhold til soverommene. Kjøkkenet er romslig og velutstyrt, med rikelig skap- og benkeplass samt plass til spisebord, og fungerer som et naturlig samlingspunkt i hverdagen. Stuen fremstår som lys og luftig, med god plass til både sofagruppe og spiseavdeling, og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Herfra er det god kontakt med uteområdene, noe som gjør stuen til et naturlig oppholdsrom både til hverdags og ved sosiale sammenkomster.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 202 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 24 kvm

- Totalt BRA: 226 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

Se vedlagt tilstandsrapport.

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner i flere rom

Varmekabler i bad, entré og soverommene nede.

Vedfyring med vedovn i stue.

Varmepumpe.

## Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest.

Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å

fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at

opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

[www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket

eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til

megler.

## Strømstøtteordning

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen

Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, følger

eiendom og overdras av kjøper.

Boligen er tilknyttet Norgespris ut 2026.













## STORT BAD

Stort bad med hjørnebadekar. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i garderobenisje.

## 2. ETASJE

Stor vinkelstue med god plass  
spisebord. Flott peisovn for de  
kalde dagene eller kosen sin del.





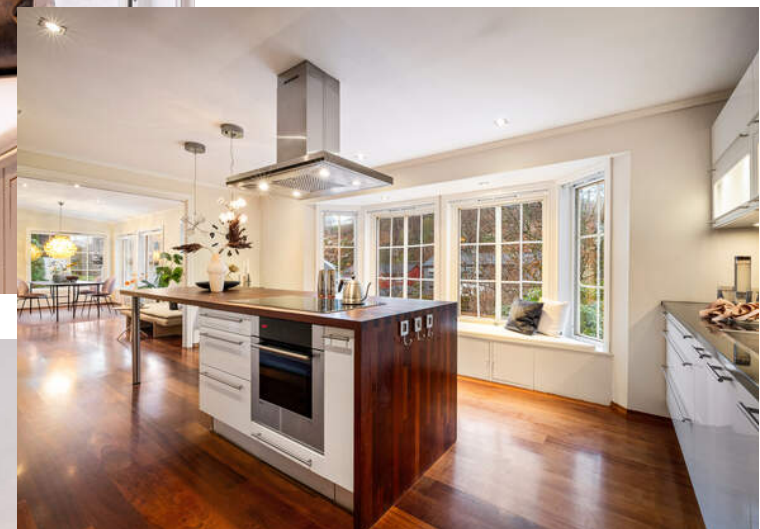
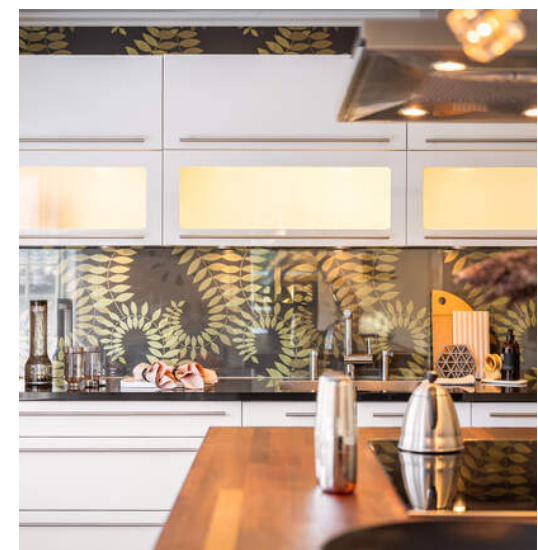


## KJØKKEN

---

Stort og flott kjøkken med integrerte hvitevarer. Godt med spiseplass og dyp vinduskarm med sitteplass og oppbevaring.





## SOVEROM

---

Det er to store og gode soverom i 2. etg. Hovedsoverommet med garderobeplass.







# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Stor og flott hage med med plen, inngjerdet av hekk. Flere uteplasser der en kan følge solens bane. Tomten har tidligere vært godkjent  
Areal: 1 089 kvm, Eierform: Eiet tomt

### Utstyr

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter  
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap  
Ventilator med avtrekk  
Opplegg for vaskemaskin på bad  
Varmtvannsbereider (ca. 200 liter)  
Vedovn i stue  
Skyvedørsgarderober i soverom og gang  
Sikringsskap med automatsikringer  
Rør i rør  
Fiber  
Utekran

## ØKONOMI

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 560 573 per 31.12.23.  
Formuesverdi som sekundærbolig kr 6 242 293 per 31.12.23.

### Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 29 443 pr. år  
Inkl. eiendomsskatt. I tillegg kommer feiing. Som regel fakturert i 2. kvartal.

### Faste løpende kostnader

Antatte løpende kostnader for denne bolig pr. år kr. 94 000,-  
Kostnadene er fordelt som følger  
Strøm: Ca. 32 000,-.  
kommunale avgifter: Ca 29 000,-  
Forsikring: Ca. 10 000,-  
Kabel-tv/internett: Ca. 19 000,-.  
Alarm: Ca. 4 000,-.

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger innflyttningsløyve fra 1973 og ferdigattest fra 2008 ang. tilbygg. En liten bod i 1. etg. er integrert i en stue uten å ha søkt bruksendring. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon. Det er tegnet inn en ytterdør i 1. etg. som ikke er der på siden av huset. Det er tegn et inn et kontor. Dette benyttes til bod. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspåligtig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.



### Utleie

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.

### Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

### Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

### Diverse

Noen av de utvendige bildene er tatt på et tidligere tidspunkt. Merk at beplantning etc. kan ha endret seg. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det er registrert at eier av Haukedalsbotn 47 har bygget inn på borettslagets fellesareal, og at det i sin tid ble etablert en bruksrett til dette arealet. Bruksretten ble godkjent av borettslagets styre, men det er viktig å merke seg at denne bruksretten ikke er tinglyst og dermed ikke har rettslig gyldighet i henhold til eiendomsmessige krav. Selger har ikke klart å finne den opprinnelige kontrakten som etablerte bruksretten. I henhold til borettslagets vedtekter har ikke styret myndighet til å tildele bruksrett til fellesarealer uten godkjenning fra årsmøtet. Bruken av fellesarealet bør derfor anses som

## Kjerneinformasjon

uavklart, da det ikke er formelt vedtatt på årsmøte. Videre ble det ved etableringen av bruksretten fastsatt at dersom borettslaget senere skulle benytte arealet til andre formål, måtte boden som er bygget på området fjernes. Kjøper bes om å være oppmerksom på denne situasjonen og vurdere eventuelle konsekvenser i forbindelse med den fremtidige bruken av arealet.

### OFFENTLIGE FORHOLD

### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

1972/504437-1/106 Bestemmelse om bebyggelse  
rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:187 Bnr:116

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Haukedalsbotn, Åsane. Området er fullt ut regulert til boligformål, og dagens bruk er i tråd med planen. Flere eldre reguleringsplaner fra 1960-70-tallet dekker tomten, men de handler i hovedsak om utbygging og tomteinndeling for eneboliger. Ingen nye endringer eller byggeplaner er på gang direkte for denne eiendommen.

Regplan  
Kommunens overordnede plan (KPA 2018)  
Hele eiendommen ligger i område for bebyggelse og anlegg og inngår i ytre fortettingssone. Dette betyr at kommunen i utgangspunktet tillater mindre utvidelser, tilbygg eller oppgradering av eksisterende boliger - men større utbygging krever ny reguleringsplan. Regplan  
Godkjente tiltak i nærheten Innen 100 meter er det registrert to nylige byggesaker:  
187/120: Tilbygg til enebolig med hybel/sokkelleilighet (igangsettingstillatelse 02.09.2025).  
187/145: Ombygging av enebolig (igangsettingstillatelse 18.01.2024).  
Dette tyder på at området fortsatt utvikles innenfor eksisterende regulering for småhusbebyggelse.

Kort oppsummert  
Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et stabilt boligområde. Det er ingen nye reguleringsendringer eller større prosjekter som påvirker tomten. Kommunen åpner for tilpasninger og oppgraderinger, men større tiltak må vurderes opp mot gjeldende plan. Naboer har fått godkjent tilbygg og ombygging, som viser at mindre tiltak normalt godkjennes uten problemer. Merknader  
Utdraget over er basert på kommunens planregisterutskrift for eiendommen. For fullstendig planinnhold (bestemmelser, byggegrenser, formålsgrenser og eventuelle hensynssoner) må de enkelte reguleringsplanene og kommuneplanens bestemmelser leses i sin helhet i planregisteret.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 187 Bnr. 195 i Bergen kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Kommunal vei.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

9 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

248 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 950 000,-))

17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

268 000,- (Omkostninger totalt)

10 218 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter

og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvern policy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

Kjøper er utenlandsk statsborger

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. Rekvirering 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.

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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens

annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:



-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt

utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake

Kjerneinformasjon

eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.



Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Eier**  
Kenneth E Rygaard Press

**Finansiering**  
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

**Vederlag og rett til dekning av utlegg**  
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25 % av

kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10 000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, overtagelse kr.1 500,- og markedsføringspakke kr. 31 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8 720,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

**Tinglysing av hjemmel**  
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.

**Salgsoppgave**  
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**Samarbeidspartnere**  
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 samarbeidspartere 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 - markeds plasser 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. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

**Informasjon om meglerforetaket**  
Proaktiv Eiendomsmegling AS  
Org.nr. 987 281 790  
Ansvarlig megler: Georg André Gade

**Dato salgsoppgave**  
19.1.2026

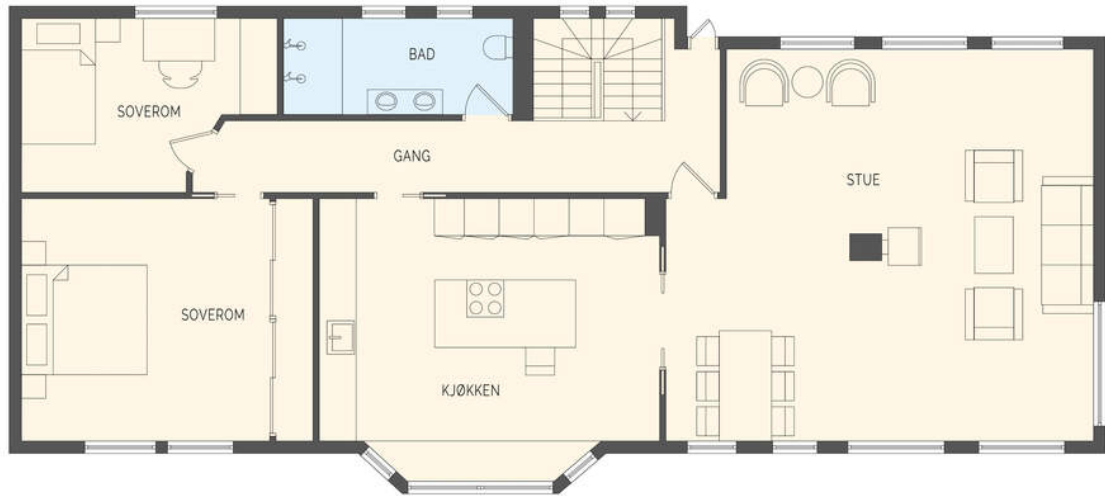
VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



# Tilstandsrapport



Enebolig  
Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
BERGEN kommune  
gnr. 187, bnr. 195

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 01.10.2025  
Rapportdato: 07.10.2025  
Oppdragsnr.: 20932-2908  
Referansenummer: VH1492  
Foretak: Bang Takst AS  
Takstingeniør: Patrick Bang



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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

*Patrick Bang*

Patrick Bang  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bangtakst.no  
979 16 572



Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</b><br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | <b>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</b><br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | <b>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</b><br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.<br>Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge. |
|  | <b>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b><br>Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | <b>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</b><br>Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET  
Enebolig oppført over to etasjer.  
Integrert garasje på 23,0 m².  
Terrasser på ca. 50 m² og ca. 19 m².

STANDARD  
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Boligen ble vesentlig oppgradert og modernisert i 2007. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ  
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965 og Byggeforskrifter av 1. august 1969, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

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  
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  
Eiendommen ligger i Haukedalsbotn i Åsane, et etablert og attraktivt boligområde nord i Bergen kommune. Området er rolig og familievennlig, med nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg og et bredt servicetilbud. Det er kort gangavstand til nærmeste bussholdeplass med hyppige avganger til Åsane terminal og videre forbindelser mot Bergen sentrum. Kollektivtilbudet i området er godt, og avstanden til sentrum er om lag 15 minutter med bil under normale trafikkforhold. I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker, herunder Kiwi Ulset og Coop Extra Haukedalen. Innen få minutters kjøring ligger også Horisont kjøpesenter, Åsane Storsenter, Gullgruven og IKEA, som til sammen dekker et bredt utvalg av varer og tjenester. Området har gode solforhold og oppleves som et stille og veletablert boligområde med kort vei til et variert servicetilbud

TOMT

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Beskrivelse av eiendommen

Bad (10,8 m²)  
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.  
Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bad (2,0 m²)  
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (14,6 m²)  
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Garderobeskap med speilfronter.

Soverom (20,3 m²)  
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Skyvedørsgarderobe med glassfronter.

Garasje (23,5 m²)  
Garasjen er oppført i betongkonstruksjoner.

Hovedetasje:

Hall m/trapp (16,3 m²)  
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Varmepumpe.  
Utgang til hage.

Bad (6,8 m²)  
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.  
Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (11,0 m²)  
Parkett på gulv, malte flater/tapet på vegger og malte flater i himling.  
Garderobeskap med speilfronter.

Soverom (18,8 m²)  
Laminat på gulv, malte flater/tapet på vegger og malte flater i himling.  
Skyvedørsgarderobe med speilfronter/glassfronter.

Kjøkken (24,0 m²)  
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (44,2 m²)  
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Vedovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER  
Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 287 liter.  
Sikringssskap med automatsikringer.  
Alarmsystem.

OPPVARMING  
Vedovn i stue. Rentbrennende type.  
Luft-til-luft varmepumpe i hall.  
El. varmekabler i entré / gang, soverom i underetasjen samt alle bad.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

##### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:  
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: [www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/](http://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/). For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 6 av 41

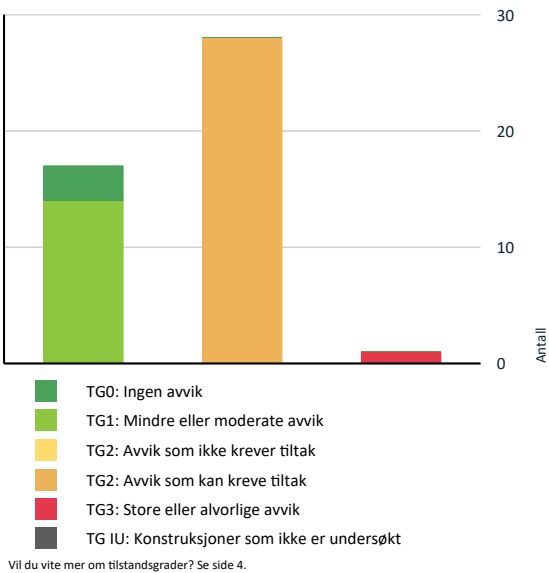
Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG

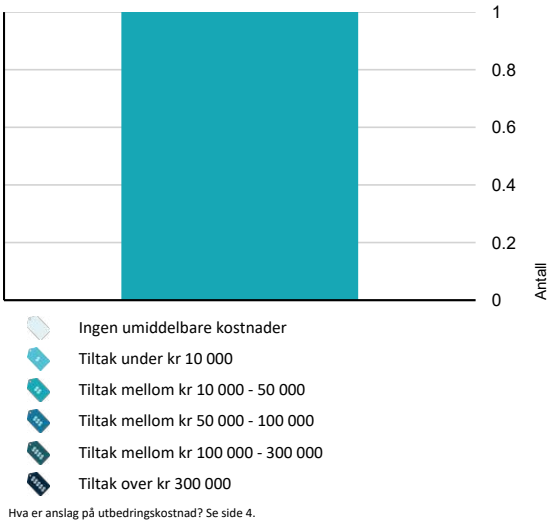


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Det er ikke montert rekkverk.  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
  - Det mangler rekkverk på en del av terrassen i øvre del.
  - Rekkverket har en avstand mellom spiler som måles til over 20 mm, og oppfyller dermed ikke dagens krav til barnesikker utførelse.
  - Mangelfull fundamentering av terrasse i øvre del.
  - Stedvis råte på terrassebord.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Mønstein** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:
  - Enkelte skjeve mønstesteiner.
- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
  - Enkelte løse innfestinger/rennekroker.
- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:
  - Dels kort avstand mellom terrasse og kledning. Over tid kan dette før til økt fuktopptrekk og skader på kledning.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:
  - Stedvis misfarging på undertak og noen fuktskjolder. Tørre på befaringsdagen.
- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 7 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Sammendrag av boligens tilstand

- Stedvis løse og manglende sprosser.
- Eldre vindu på bad. Vurdering er gitt på bakgrunn av alder på dette vinduet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Vurdering gjelder for kobberør.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | <b>Utvendig &gt; Andre utvendige forhold</b><br>Det er påvist andre avvik: <ul style="list-style-type: none"><li>• Skade på plasttak på baksiden av boligen.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b><br>Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.                                                                                                                                                                                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Innvendig &gt; Radon</b><br>Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Innvendig &gt; Pipe og ildsted</b><br>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. <ul style="list-style-type: none"><li>• Rennemerker fra sotluke.</li><li>• Manglende ildfast plate under sotluke.</li><li>• Noen sprekker i pipe.</li><li>• Manglende puss på pipe sett fra kaldtloft.</li><li>• Slitasje på skorstein.</li></ul>                                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Innvendig &gt; Rom Under Terreng</b><br>Det er påvist andre avvik: <ul style="list-style-type: none"><li>• Det ble registrert fuktnivå i et område som ligger over normalnivå. Merk at det er ikke påvist tegn til råte eller skader ved undersøkelsen. Konstruksjonen er delvis utsatt for fuktpåvirkning fra omgivende terreng, og forhøyede verdier kan forekomme i slike konstruksjoner.</li></ul> | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Innvendig &gt; Innvendige trapper</b><br>Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.<br>Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.<br>Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.<br>Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.                                                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <a href="#">Gå til side</a> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                             |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | <b>Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannstank</b><br>Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.                                                                                                                                                                                                                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Tomteforhold &gt; Fuktsikring og drenering</b><br>Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.                                                                                                                                                                                                                                                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b><br>Det er påvist andre avvik: <ul style="list-style-type: none"><li>• Malingsavflassing.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Tomteforhold &gt; Terrengforhold</b><br>Det er påvist andre avvik: <ul style="list-style-type: none"><li>• Begrenset terrengfall vekk fra bygning.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Tomteforhold &gt; Utvendige vann- og avløpsledninger</b><br>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.                                                                                                                                                                                                                                            | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Våtrom &gt; Underetasje &gt; Bad (10,8 m²) &gt; Overflater Gulv</b><br>Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.<br>Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. <ul style="list-style-type: none"><li>• Det ble registrert bom i enkelte fliser.</li></ul> | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Våtrom &gt; Underetasje &gt; Bad (10,8 m²) &gt; Sluk, membran og tettesjikt</b><br>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. <ul style="list-style-type: none"><li>• Usikker gulvgjennomføring v/vaskemaskin.</li></ul>                                                                                                                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Våtrom &gt; Underetasje &gt; Bad (10,8 m²) &gt; Ventilasjon</b><br>Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.                                                                                                                                                                                                                                                | <a href="#">Gå til side</a> |

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 8 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Sammendrag av boligens tilstand

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | <b>Våtrom &gt; Underetasje &gt; Bad (2,0 m²) &gt; Overflater Gulv</b><br>Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. <ul style="list-style-type: none"><li>• Det ble registrert bom i enkelte fliser, hvor enkelte fliser har antydning til å være løse.</li></ul>                                                                                                                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Våtrom &gt; Underetasje &gt; Bad (2,0 m²) &gt; Sluk, membran og tettesjikt</b><br>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Våtrom &gt; Underetasje &gt; Bad (2,0 m²) &gt; Sanitærutstyr og innredning</b><br>Det er påvist andre avvik: <ul style="list-style-type: none"><li>• Fuktsvelling på baderomsmøbel.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Våtrom &gt; Underetasje &gt; Bad (2,0 m²) &gt; Ventilasjon</b><br>Rommet har kun naturlig ventilasjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Våtrom &gt; Hovedetasje &gt; Bad (6,8 m²) &gt; Overflater vegger og himling</b><br>Det er påvist andre avvik: <ul style="list-style-type: none"><li>• Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                               | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Våtrom &gt; Hovedetasje &gt; Bad (6,8 m²) &gt; Overflater Gulv</b><br>Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.<br>Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. <ul style="list-style-type: none"><li>• Dels motfall utenfor nedsenket dusjnisje.</li><li>• Det ble registrert bom i enkelte fliser.</li><li>• Stedvis sverte på fuger.</li></ul> | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Våtrom &gt; Hovedetasje &gt; Bad (6,8 m²) &gt; Sluk, membran og tettesjikt</b><br>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | <b>Våtrom &gt; Hovedetasje &gt; Bad (6,8 m²) &gt; Sanitærutstyr og innredning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <a href="#">Gå til side</a> |

Det er påvist andre avvik:

- Det vegghengte toalettet har en innebygd sisterne uten dreksåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.
- Et par sprekker på baderomsmøbel.
- Det mangler en liten del på det ene dusjgarnityret.

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 9 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

**Standard**  
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Boligen ble vesentlig oppgradert og modernisert i 2007. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

**Vedlikehold**  
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og glassert takstein.

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 levetid (iht. Byggforskserien 700.320):  
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år  
- Tegltakstein: ca. 30–60 år



### Mønstestein

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Se kommentarer under avvik.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 10 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



# Tilstandsrapport

- Enkelte skjeve mønstesteiner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas lokal utbedring.



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

**Vedlikehold:**  
Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):  
- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

Tallene er veiledende erfaringstall. Faktisk levetid vil variere med materialkvalitet, utførelse, vedlikehold og lokale forhold.

**Årstall:** 1972 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Enkelte løse innfestinger/rennekroker.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør gjøres lokale utbedringer av innfestinger/rennekroker.



### Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.

Vegger ble etterisolert og det ble skiftet kledning i 2007.

Vegger er malt i løpet av det siste året.

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 11 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

Vedlikehold:  
Ytterveggene bør kontrolleres jevnlig for slitasje på kledning, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner, overganger, nedre bord og rundt vinduer og dører. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt og solpåvirkning. Eventuelle råteskader eller skader på kledning, lekter eller vindsperre bør utbedres så tidlig som mulig for å hindre videre skade.

Merk:  
Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging de konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:
- Dels kort avstand mellom terrasse og kledning. Over tid kan dette før til økt fuktopptrekk og skader på kledning.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terrasse og kledning, alternativt kan en montere beslag som minimerer vannsprut. Merk løsningen ser ut til å ha fungert slik den er i dag siden den ble etablert.

**TG 2 Takkonstruksjon/Loft**

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon med tresperrer.

Begrenset tilkomst for kontroll grunnet mye lagring.

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis misfarging på undertak og noen fuktskjolder. Tørre på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser, skjevheter eller lekkasjer. Ved behov bør det utføres nærmere undersøkelser eller forsterkningstiltak.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser når loftet er ryddet ut. Det tas spesifikt forbehold om skjulte feil/mangler grunnet mye lagring på befaringsdagen.

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport



**TG 2 Vinduer**

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Sprosser på flere vinduer.

Vindu på bad med enkeltglass av eldre årgang.

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

Vedlikehold:  
Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):  
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Årstall: 2007 Kilde: Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis løse og manglende sprosser.
- Eldre vindu på bad. Vurdering er gitt på bakgrunn av alder på dette vinduet.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Sprosser bør utbedres eller evt. skiftes hvor det er behov for dette.
- Vindu på bad bør vurderes å skiftes på sikt.

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport



### TG 1 Dører

Underetasje:  
Ytterdør med 2-lags isolerglass i formpresset dørblad.  
Elektronisk døråls fra Yale Doorman.

Garasjeport.

Hovedetasje:  
Ytterdør med 2-lags isolerglass i formpresset dørblad.

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

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):  
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år



### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning på ca. 50 m² på baksiden og kortside av bygningen.  
Oppført i trekonstruksjoner. Terrassebord av impr. materialer. Overbygget del med plasttak på ca. 15 m². Rekkverk på en side oppført i trekonstruksjoner med liggende bord.  
Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter.

Det er også etablert en terrasse med adkomst via trapp på ca. 19 m².  
Oppført i trekonstruksjoner. Terrassebord av impr. materialer. Rekkverk med liggende spiler.  
Rekkverkshøyde ble målt til 0,80 meter.

Merk:  
Plasttak er ikke nærmere vurdert (mye løv på befaringsdagen begrenset inspeksjon av taket).

Til informasjon:  
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):  
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 14 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m  
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det mangler rekkverk på en del av terrassen i øvre del.
- Rekkverket har en avstand mellom spiler som måles til over 20 mm, og oppfyller dermed ikke dagens krav til barnesikker utførelse.
- Mangelfull fundamentering av terrasse i øvre del.
- Stedvis råte på terrassebord.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Merk at det kun er krav om etablering av høyere rekkverk på terrasse i øvre nivå i forhold til krav ved oppføringstidspunktet.
- Det anbefales å montere ekstra spiler, plater eller annet egnet materiale for å redusere åpningen slik at den tilfredsstiller kravene til barnesikkerhet (maks. 20 mm).
- Det bør gjøres lokal utbedring av fundamentering.
- Estimert omfatter etablering av enkelt rekkverk (grovt estimat i sannsynligvis nedre intervall). Det er kun gitt estimat for etablering av rekkverk grunnet gitt TG3 for dette punktet. Det er ikke satt kostnadsestimat for øvrige punkter som er vurdert til TG2.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 2 Andre utvendige forhold

Se kommentarer under avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Skade på plasttak på baksiden av boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas lokal utbedring.

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 15 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport



### INNVEDIG

#### TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Oppgraderinger:

- Nye overflater i hele boligen rundt 2007. Overflater på soverommene i underetasjen ble oppgradert rundt 2010.

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Underetasje:

- Entré / gang: 0-25 mm

- Hovedsoverom: 0-20 mm

Hovedetasje:

- Stue: 0-20 mm

- Hall m/trapp: 0-20 mm

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik. Dels mye lagring o.l. på befaringsdagen begrenset tilkomst for kontroll.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 16 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport



Kontroll i underetasjen



Kontroll i underetasjen



Kontroll i hovedetasjen



Kontroll i hovedetasjen

#### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Elementpipe.

Ildsted:

Vedovn med glassfront i stue.

Rentbrennende type.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- 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 er passert på pipe.

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 17 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

- Rennemerker fra sotluke.
- Manglende ildfast plate under sotluke.
- Noen sprekker i pipe.
- Manglende puss på pipe sett fra kaldtloft.
- Slitasje på skorstein.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll med tanke på eventuell svekket funksjon. Utbedringer bør vurderes ved tegn til skader eller lekkasjer. Konf. feier vedr. behov for tiltak.



### 1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking fra

Fuktmålinger ble gjennomført i treverk ved hjelp av egnet måleutstyr. Målingene viste en verdi på 19,2% (vektprosent) i trevirket.

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19.5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuksikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 18 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

- Det ble registrert fuktnivå i et område som ligger over normalnivå. Merk at det er ikke påvist tegn til råte eller skader ved undersøkelsen. Konstruksjonen er delvis utsatt for fuktpåvirkning fra omgivende terreng, og forhøyede verdier kan forekomme i slike konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Påforede kjellervegger i eldre konstruksjoner under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, med mulighet for skjulte skader som treødeleggende sopper, muggsopp og skadeinsekter. Det anbefales å overvåke situasjonen over tid og iverksette tiltak ved tegn til fukt- eller muggproblematikk. Tiltak bør sees i sammenheng med kjellerveggs konstruksjon og dreneringsforhold, som ikke oppfyller dagens krav.



### 1 TG 2 Innvendige trapper

Åpen tretrapp med parkett i trinn. Spilerekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



### 1 TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører.

Skyvedører til kjøkken og hovedsoverom i hovedetasjen.

Glassdør fra gang til stue.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

### Andre innvendige forhold

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 19 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

I bygninger oppført eller renovert fra 1930- til 1980-tallet kan asbest forekomme i materialer som isolasjon, tetningsmasser, ventilasjonskanaler, gulvbelegg og tak- eller fasadeplater. Asbest kan ikke identifiseres visuelt, og arbeid på slike materialer kan frigjøre helseskadelige fibre.

Ved mistanke om asbest anbefales det å få materialene, inkludert ventilasjonsanlegg, undersøkt av sertifisert fagperson før inngrep. Påvist asbest må håndteres i tråd med gjeldende forskrifter.

### VÅTROM

#### UNDERETASJE > BAD (10,8 M²)

##### Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder

Tradisjonelt baderomsmøbel/skap med profilerte fronter, toppmontert vask og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, gulvstående toalett og badekar med dusjgarnityr samt hånddusj. Egen del bak skyvedører m/speil med varmtvannsbereder samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte i himling.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtrommet er vurdert etter TEK97 (referansenivå).

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Bad som helhet: ca. 15–25 år
- Sluk: ca. 30–60 år
- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

Årstall: 2007

Kilde: Eier

#### UNDERETASJE > BAD (10,8 M²)

##### TO 1 Overflater vegger og himling

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

#### UNDERETASJE > BAD (10,8 M²)

##### TO 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det ble registrert bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

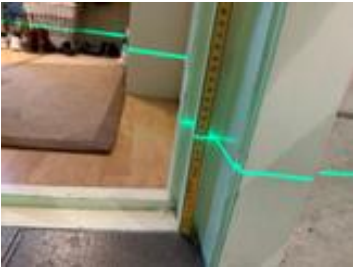
Side: 20 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport



#### UNDERETASJE > BAD (10,8 M²)

##### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Usikker gulvgjennomføring v/vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



#### UNDERETASJE > BAD (10,8 M²)

##### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Merk:

Noe løs skuff.

#### UNDERETASJE > BAD (10,8 M²)

##### TO 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 21 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > BAD (10,8 M²)

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot vegg med sanitærinstallasjoner.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 12,1% (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen. Det var ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone, hvor det normalt sett vil være høyest sannsynlighet for å avdekke evt. fuktskade.



### UNDERETASJE > BAD (2,0 M²)

#### Generell

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

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtrommet er vurdert etter TEK97 (referansenivå).

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Bad som helhet: ca. 15–25 år

- Sluk: ca. 30–60 år

- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år

- Armaturer: ca. 10–30 år

- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 22 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD (2,0 M²)

#### Overflater vegger og himling

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

### UNDERETASJE > BAD (2,0 M²)

#### Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det ble registrert bom i enkelte fliser, hvor enkelte fliser har antydning til å være løse.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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 bør foretas lokal utbedring av fliser.

### UNDERETASJE > BAD (2,0 M²)

#### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### UNDERETASJE > BAD (2,0 M²)

#### Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 23 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

- Fuktsvelling på baderomsmøbel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avvik er av visuell betydning. Sanitærutstyr og innredning skiftes etter ønske/behov.



### UNDERETASJE > BAD (2,0 M²)

#### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



### UNDERETASJE > BAD (2,0 M²)

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 6.9% (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 24 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport



### HOVEDETASJE > BAD (6,8 M²)

#### Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og to vegghengte blandebatterier, speil med belysning, vegghengt toalett, plassbygget skap og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt to dusjgarnityrer med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtrommet er vurdert etter TEK97 (referansenivå).

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Bad som helhet: ca. 15–25 år

- Sluk: ca. 30–60 år

- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år

- Armaturer: ca. 10–30 år

- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### HOVEDETASJE > BAD (6,8 M²)

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.



### HOVEDETASJE > BAD (6,8 M²)

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 25 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Dels motfall utenfor nedsenket dusjnise.
- Det ble registrert bom i enkelte fliser.
- Stedvis sverte på fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre 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 er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.
- Det bør kontrolleres at oppkant ved dør er tett for å hindre evt. vann å renne ut av rommet ved lekkasjer.
- Fuger bør rengjøres, hvis mulig. Evt. bør fliser med sverte skiftes ut.

### HOVEDETASJE > BAD (6,8 M²)

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### HOVEDETASJE > BAD (6,8 M²)

#### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det vegghegte toalettet har en innebygd susterne uten drepsåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak vegg og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.
- Et par sprekker på baderomsmøbel.
- Det mangler en liten del på det ene dusjgarnityret.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 26 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

- Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget susterne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.
- Baderomsmøbel bør vurderes å skiftes.
- Dels som mangler på dusjgarnityr bør erstattes, hvis mulig.



### HOVEDETASJE > BAD (6,8 M²)

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

### HOVEDETASJE > BAD (6,8 M²)

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 6,9% (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 27 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### HOVEDETASJE > KJØKKEN (24,0 M²)

##### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra slette fronter/vitrineskap, benkeplate i stein og planlimt vask med ett-greps blandebatteri. Glassplate over benkeplate. Kjøkkenøy med slette fronter, benkeplate i tre samt komfyr og induksjonstopp.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn fra Siemens
- Induksjonstopp (90 cm) fra Siemens
- Stekeovn med dampfunksjon fra Miele
- Kaffemaskin fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Miele
- Kjøleskap med frysedel fra Siemens
- Kjøleskap med frysedel fra Miele

Takhengt ventilator fra Eico

Merk:

Mindre hakk på en skapdør.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



#### HOVEDETASJE > KJØKKEN (24,0 M²)

##### TO 1 Avtrekk

Takhengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TO 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av hovedsakelig PEX-rør (rør-i-rør system)  
Fordelerskap/stoppekran er plassert på bad i hovedetasjen.

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 28 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

Enkelte kobberrør ble registrert i underetasjen.

Hovedstamme/felles vannrør er skjult. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering gjelder for kobberrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



##### TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

##### TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken og våtrom.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

##### TO 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba med innedel i hall.

Varmepumpe fra 2014/2015.

Varmepumpe er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funksjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger.



##### TO 2 Varmtvannstank

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 29 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

Varmtvannsbereider på 287 liter fra Oso Hotwater, plassert på hovedbad i underetasjen.

Nyere bereder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



### 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i bod i underetasjen.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 50A, 1 kurs på 32A, 2 kurser på 20A, 9 kurser på 16A, 1 kurs på 13A og 3 kurser på 10A.

### BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i entré / gang, soverom i underetasjen samt alle bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

### Merk:

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

Det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn/BKK) i løpet av de siste fem årene. Det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne kontrollen, utover eventuell utbedring av påpekte avvik. For informasjon om anleggets tilstand vises det til gjeldende eltilsynsrapport. Det er ikke utført teknisk kontroll i forbindelse med denne tilstandsrapporten, og det er derfor heller ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG), da dette krever særskilt fagkompetanse og autorisasjon.

### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 30 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

### Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

### Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



### TG 1 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinnndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 31 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport

### Byggegrunn

I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Tilbakefylt med antatt 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:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### 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.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner.

#### Vedlikehold:

Det anbefales jevnlig kontroll av pussede overflater for riss, sprekker eller avskalling. Skader bør utbedres så tidlig som mulig for å hindre fuktinntrenging. Overflater kan ved behov vedlikeholdes med egnet slemming eller overflatebehandling for å sikre god beskyttelse mot vær og fukt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Malingsavflassing.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold.

### Terrengforhold

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 er påvist andre avvik:

- Begrenset terrengfall vekk fra bygning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres terrengfall vekk fra bygning. Anbefalt 1:50 fall på 3 meter.

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 32 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Tilstandsrapport



### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder. Eier opplyser at det ble foretatt rørfornyng av avløpsrør for noen år siden (usikkert årstall).

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.

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### Oljetank

Eier kjenner ikke til at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 33 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Fundamenter av betong.  
Ytterveggkonstruksjoner er oppført som uisolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd liggende, dobbeltfalset trekledning. Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med glassert takstein.

En del slitasje på dørblad, samt løst taknedløp ble registrert.

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

Det må påregnes noe vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## 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

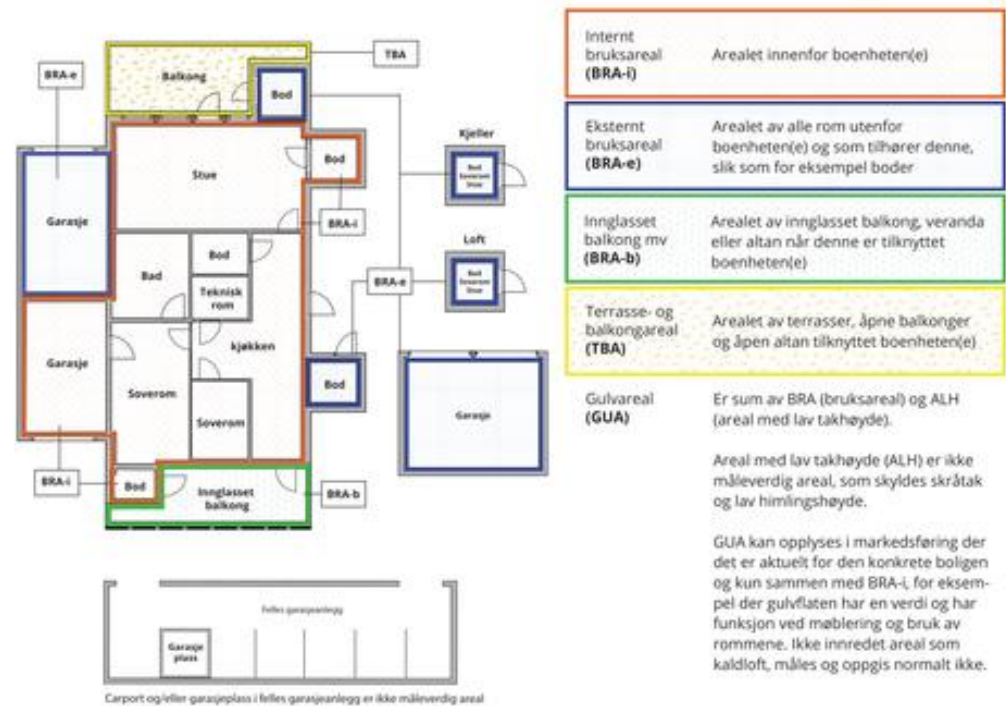
### Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spøk 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.

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Arealer

| Enebolig          |                            |                             |                            |     |                                 |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| Bruksareal BRA m² |                            |                             |                            |     |                                 |
| Etasje            | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Underetasje       | 76                         | 24                          |                            | 100 |                                 |
| Hovedetasje       | 126                        |                             |                            | 126 | 50                              |
| SUM               | 202                        | 24                          |                            |     | 50                              |
| SUM BRA           | 226                        |                             |                            |     |                                 |

| Romfordeling |                                                                                                                        |                             |                            |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje       | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
| Underetasje  | Entré / gang (16,3 m²), gang (3,5 m²), bod (4,6 m²), bad (10,8 m²), bad (2,0 m²), soverom (14,6 m²), soverom (20,3 m²) | Garasje (23,5 m²)           |                            |
| Hovedetasje  | Hall m/trapp (16,3 m²), bad (6,8 m²), soverom (11,0 m²), soverom (18,8 m²), kjøkken (24,0 m²), stue (44,2 m²)          |                             |                            |

**Kommentar**  
Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:  
Innvendige vegger utgjør ca. 5,0 m² av bruksarealet i underetasjen.  
Innvendige vegger utgjør ca. 4,5 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER  
Underetasje: ca. 2,31 meter målt i entré / gang.  
Hovedetasje: mellom ca. 2,40-2,73 meter målt i stue.

GENERELT  
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. TBA-areal må sees på som omtrentlig. Øvre del av terrasse er ikke medtatt i TBA-areal iht. måleregler. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:*

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 36 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



Tegninger/lovlighet:  
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:  
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei  
*Kommentar:* - Øvre platting ble bygget for ca. 2 år siden. Terrassebord er skiftet ut på flere deler i senere tid.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

| Bod               |                            |                             |                            |     |                                 |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| Bruksareal BRA m² |                            |                             |                            |     |                                 |
| Etasje            | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje            |                            | 14                          |                            | 14  |                                 |
| SUM               |                            | 14                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA           | 14                         |                             |                            |     |                                 |

| Romfordeling |                            |                             |                            |
|--------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje       | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
| Etasje       |                            | Bod (14,0 m²)               |                            |

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 196        | 30         |
| Bod      | 0          | 14         |

Oppdragsnr.: 20932-2908

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 37 av 41

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede                  | Rolle         |
|------------|----------------------------|---------------|
| 01.10.2025 | Patrick Bang               | Takstingeniør |
|            | Kenneth Erik Rygaard Press | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                                                  | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------|--------------------------------------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 187  | 195  |      | 0    | 1088.6 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen. | Eiet       |

#### Adresse

Haukedalsbotn 47

#### Hjemmelshaver

Press Kenneth Erik Rygaard

#### Kommentar

Utvendig bod står på naboeiendommen i følge kart på seeiendom.no. Tomtearealet av denne inngår ikke i ovenstående areal.

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   | Type          |
|-----------|------|---------------|
| 1 570 000 | 2016 | Skifteoppgjør |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar                                                                                                        | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring          | 03.10.2025 |                                                                                                                  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no       | 01.10.2025 | Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Opplysninger fra eier. | 01.10.2025 | Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Bergenskart.no         | 01.10.2025 | Innhenting av kommunal info.                                                                                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Bilder fra befaring    | 01.10.2025 | Lagret internt for dokumentasjon.                                                                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Seeiendom.no           | 01.10.2025 |                                                                                                                  | Gjennomgått |       | Nei     |

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                      |
|---------|------------|--------------------------------|
| 1       | 07.10.2025 |                                |
| 2       | 07.10.2025 |                                |
| 3       | 07.10.2025 | Intern revisjon før utsendelse |

For gyldighet på rapporten se forside

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES  
Gnr 187 - Bnr 195  
4601 BERGEN

Bang Takst AS  
Fyllingsveien 25 A  
5160 LAKSEVÅG



## Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig opptørt eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

#### PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen 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 i 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.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport 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.

## BOD/KONTOR

i 1. etg. finner du en bod. Denne er på tegningene godkjent som et kontor.







Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

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

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

2007

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt nett og sikringer

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Nasjonal elektro

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

HAUKEDALSBOTN 47



12

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Brudd på rør til felles avløp

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

2007

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ble installert rør i rør ved rehabilitering

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bjørsvik

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

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

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2007

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert varmekabler alle baderom og begge soverom nede og varmepumpe som dekker hele overetasjen

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bjørsvik

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



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?  
Rotter og mus før rehabilitering

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

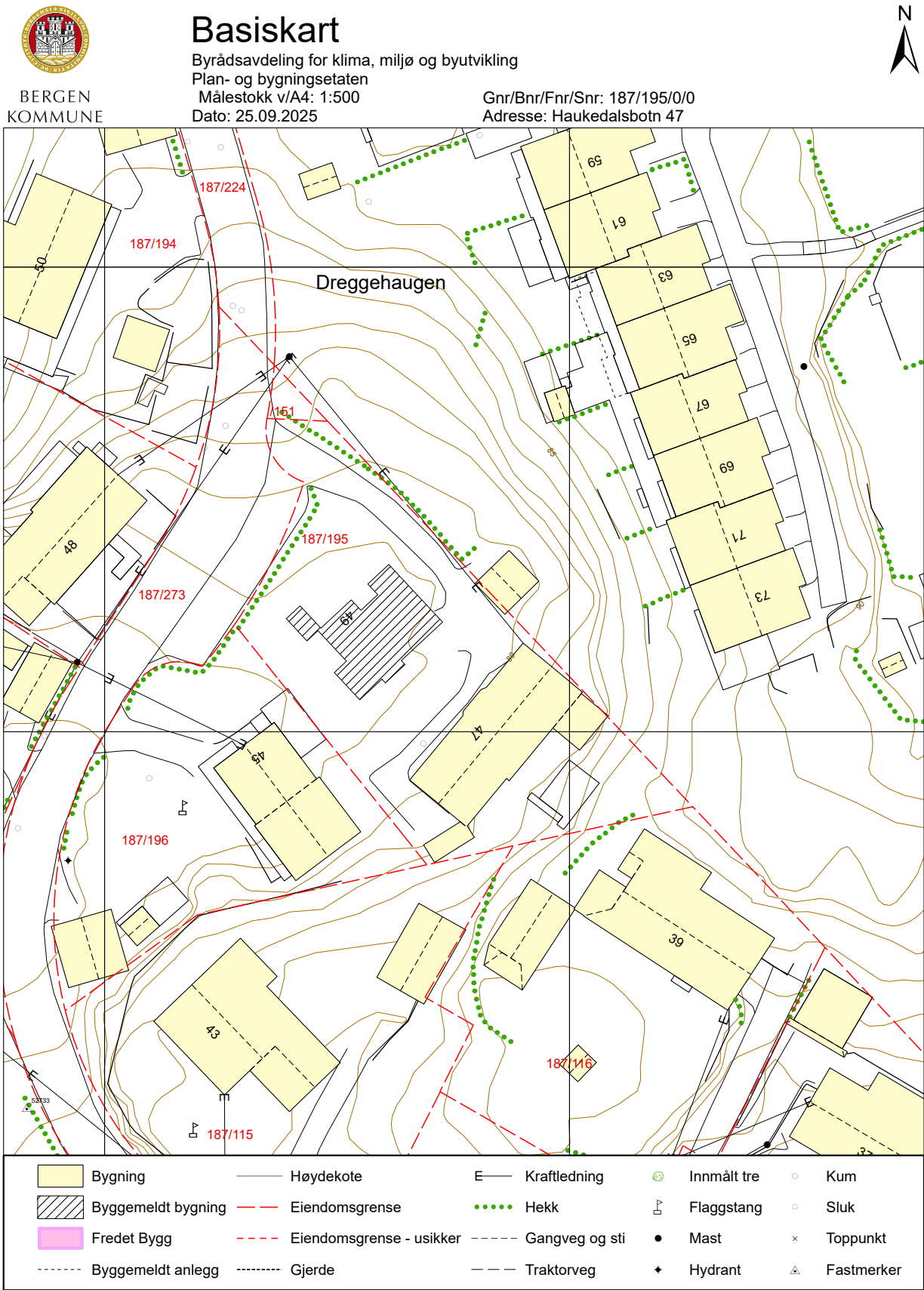
Boligselgerforsikring

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 95410223



Arkitekt K.T.Hegland  
Langåsen 7  
5114 TERTNES

|            |               |                                  |                       |                    |
|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Deres ref. | Deres brev av | Vår ref.<br>200611577/14<br>TEMO | Emnekode<br>NYBY-5210 | Dato<br>30.01.2008 |
|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------|

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

Eiendom : Gnr 187 Bnr 195  
Tiltakets adresse : HAUKEDALSBOTN 47  
Tiltakets art : Tilbygg Bolig  
Tiltakshaver : Elham Baghestan og Keneth Press

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt bygningsmyndighetene 29.01.08.

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

*Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200611577.*

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER  
for byggesakssjefen

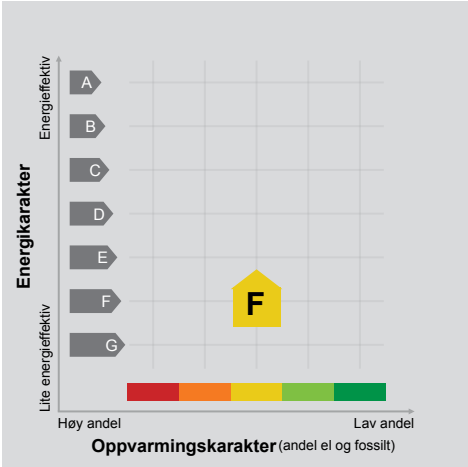
Malvin Klementsén  
Gruppekoordinator

Terje Moe  
saksbehandler

Kopi: Elham Baghestan og Keneth Press, Haukedalsbotn 47, 5113 Tertnes



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Haukedalsbotn 47         |
| Postnummer        | 5113                     |
| Sted              | TERTNES                  |
| Kommunenavn       | Bergen                   |
| Gårdsnummer       | 187                      |
| Bruksnummer       | 195                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 139671171                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-177352 |
| Dato              | 07.10.2025               |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Luft kort og effektivt
  - Etterisolering av yttervegg
  - Fyr riktig med ved
  - Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Bygningskategori:        | Småhus   |
| Bygningstype:            | Enebolig |
| Byggeår                  | 1972     |
| Bygningsmateriale:       | Tre      |
| BRA:                     | 226      |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2        |
| Detaljert vegger:        | Nei      |
| Detaljert vindu:         | Nei      |

Teknisk installasjon

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk         |
|             | Varmpumpe         |
|             | Ved               |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilstat/energiattesten>)

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

Ellers er energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





# 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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

# 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 Eiendomsmedling 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:**

Haukedalsbotn 47, 5113 TERTNES. Gnr. 187, bnr. 195, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 75250133  
Megler: Georg André Gade, mobil: 93 00 38 30, e-post: gag@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: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



**Georg André Gade**

Megler/Partner

93 00 38 30

gag@proaktiv.no

# PROAKTIV

**Proaktiv Eiendomsmegling**

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen, 55 36 40 40, [proaktiv.bergen@proaktiv.no](mailto:proaktiv.bergen@proaktiv.no)