

# PROAKTIV

Enebolig med  
behov for  
rehabilitering

LONDALEN 6



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

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

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
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

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

#### • Voss

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

### 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



# ESPELAND

Enebolig med sokkelleilighet i Londalen | Behov for rehabilitering |  
Kort vei til skole og barnehage

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Londalen 6, 5267 ESPELAND

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 295, bnr. 67, i Bergen kommune

**Prisantydning:** 2.800.000,-

**Omkostninger:** 88.990,-

**Totalpris:** 2.888.990,-

**Kommunale avgifter:** 17.316,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1937

**Rom/soverom:** 5/3

**BRA:** 202 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 162 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering på egen eiendom.

**Tomt:** 964.4 m<sup>2</sup>

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
9	20	28	29
Standard	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
60	68	73	
Egenerklæring	Basiskart	Budskjema	

”

"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."



**Kim Stavang Olsen**  
Partner / Eiendomsmegler MNEF

**Mobil:** 976 76 303  
**E-post:** kso@proaktiv.no

**AVDELING:** Proaktiv Arna & Åsane

## EN NY HVERDAG

Kim Stavang Olsen startet sin karriere som eiendomsmegler i 2006, og med snart 20 år i bransjen har han erfaring og kompetanse de færreste kan måle seg med.

Kim er bosatt i Arna og kjenner bydelen som sin egen bukselomme. Han tør påstå at han er den megleren som har solgt flest boliger i Arna gjennom tidene, en posisjon han har fortjent gjennom år med tilstedeværelse, tillit og ekte engasjement for lokalmiljøet.

Det er ikke tilfeldig at Kim er en av de best likte meglerne hos sine kunder, og at han gjennom årene har mottatt priser som årets megler, årets leder og høyest kundetilfredshet. Han strekker seg alltid seg det lille ekstra.

Partner / Eiendomsmegler MNEF  
**Kim Stavang Olsen**

”

Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



## Proaktiv Arna & Åsane

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

### Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

**Proaktiv Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
**T: 475 06 911**  
**E: arna.aasane@proaktiv.no**

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



# ESPELAND

*Kommune: Bergen / Område: Espeland*

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

Londalen 6 har en flott beliggenhet i et veletablert boligområde. Dette er en trygg og god plass for både voksne og barn. Her er man skjermet fra både støy og gjennomgangstrafikk, samtidig som en kan nyte fantastiske turmuligheter og solrik natur. Fra boligen er det en fin utsikt utover nærområdet og omkringliggende fjell. Lone barneskole, barnehage og butikk finner man innenfor gangavstand. Arna togstasjon ligger i underkant av 10 minutter unna med bil.

Fra boligen er det gangavstand til Lone skole og Espelandshallen som tilbyr aktiviteter og fotballbaner. For den turglade finner man et bredt utvalg med turer i området. Her kan man gå fottur rundt Fagerhaugen, stige Herlandsfjellet eller gå rundtur rundt Moldalia eller Skåldalsnipa.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Espelandshallen Linje 29, 93, 741, 934	6 min 🚶 0.5 km
🚏 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	8 min 🚗 5.8 km
🚏 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	26 min 🚗 20.3 km
✈️ Bergen Flesland	27 min 🚗

## DAGLIGVARE

Spar Lone Post i butikk	8 min 🚶 0.7 km
Coop Extra Lone PostNord	10 min 🚶 0.9 km

## VARER/TJENESTER

🛒 Øyrane Torg	9 min 🚗
🏪 Apotek1 Arna	7 min 🚗

## SPORT

🏊 Espelandshallen Aktivitetshall	4 min 🚶 0.4 km
⚽ Espeland idrettsplass Fotball	6 min 🚶 0.5 km
🏋️ Optimum	12 min 🚶
🏋️ CrossFit-Bruket	5 min 🚗

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge St1 Lone	10 min 🚶
---------------------	----------



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Dagligvarehandel kan enkelt gjøres enten på Spar Lone eller Coop Extra Lone, begge innen gangavstand fra boligen. Kjører du ca. 8 minutter med bil fra boligen finner man Øyrane Torg som tilbyr flere butikker, spisesteder, vinmonopol, apotek m.m. For et enda bredere servicetilbud kan man ta turen til Bergen sentrum på ca. 20 minutter med bil. Nærmeste busstopp er Espelandshallen bare 500m fra boligen. Her går det blant annet buss til Nesttun og Arna terminal. Arna togstasjon tilbyr hyppige avganger til Bergen sentrum på underkant av 10 minutter.

Skoler og barnehager i området:

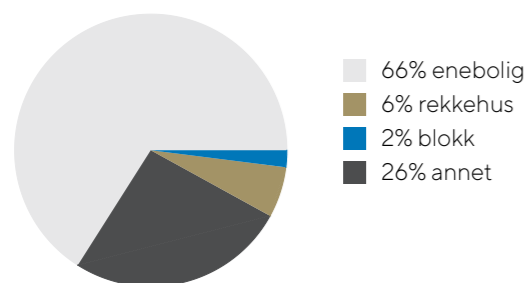
- Neshaugane barnehage
- Unneland barnehage
- Lone skole
- Garnes ungdomsskole
- Arna videregående skole
- Slåtthaug videregående skole



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

## Adkomst

## BOLIGMASSE



## Standard

Frittliggende enebolig med sokkelleilighet beliggende i landlige og rolige omgivelser på Espeland. Boligen er opprinnelig oppført i 1937 og går over fire plan. Eiendommen fremstår med gjennomgående eldre standard og anses som et rehabiliteringsobjekt. Det må påregnes omfattende utbedringer og påkostninger for å sette boligen i normal god stand. Her er det et godt potensial for videre utvikling. Boligen har et samlet bruksareal på ca. 162 m<sup>2</sup> BRA-i, samt terrasse på ca. 26,5 m<sup>2</sup> og tomt på ca. 964 m<sup>2</sup>. Boligen er innredet med sokkelleilighet i 1. etasje. Det medfølger frittstående garasje-/lagerbygg med behov for vedlikehold.

### 1. etasje:

Adkomst via vindfang og entré med videre gang. Etsjen inneholder stue og spisestue og har utgang til romslig terrasse på ca. 26,5 m<sup>2</sup> med utsyn over nærområdet. Kjøkkenet har innredning fra IKEA med laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Badet er delvis oppgradert med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og gulvvarme, men tilfredsstillende ikke dagens krav og må påregnes oppgradert.

### 2. etasje:

Etsjen inneholder gang, to soverom og bod. Tidligere bad er revet, og det gjenstår i dag toalettrom.

### Loft:

Loftet benyttes til lagring/bod og har begrenset takhøyde enkelte steder.

### Kjeller/sokkeletasje:

Kjelleretasjen er innredet som sokkelleilighet og inneholder gang, soverom, bad samt stue/kjøkken i åpen løsning. Badet er oppgradert etter tidligere rørbrudd, men har flere registrerte avvik og mangler, og tilfredsstillende ikke dagens krav.

Boligen har varierende overflater bestående av parkett, laminat, furu og belegg på gulv, samt tapet, panel og malte plater på vegger. Overflatene fremstår med slitasje og det må påregnes oppgradering i store deler av boligen.

Det må påregnes omfattende oppgraderinger for å bringe boligen til en normal standard. Det vises for øvrig til tilstandsrapport for nærmere informasjon om boligens tilstand og registrerte avvik.











# KJERNEINFORMASJON

## TAKST OG TILSTAND

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Byggemåte:

Tak: Taktekkingen er av skifertakstein, takplater over inngangsparti.

Fasade: Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og noen vinduer har PVC-karmer.

Etasjeskille: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig - Taktekking - Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak. Skifertaket er fra

byggeår. Det er observert diverse løse eller manglende skiferstein, samt stedvis mosegroe. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonen før dette oppstår.

- Utvendig - Nedløp og beslag - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Renner og nedløp bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon. Snøfangere bør vurderes montert for å redusere risiko for snørås og skade på personer eller eiendom. Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå oppfukning og skader på grunnmuren. Manglende tiltak kan føre til vannskader, økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon - Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det bør monteres musebånd under nederste kledningsbord for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen. Skadeområdet av råte i bordkledningen må kartlegges, og råteskadet kledning må skiftes ut for å unngå ytterligere skade på underliggende konstruksjon og redusere risikoen for fuktskader og svekket bæreevne.

- Utvendig - Vinduer - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig

kondensering av enkelte vindusglass. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

- Utvendig - Utvendige trapper - Det er betydelig forvitring og skader i betongtrappen. Rekkverket er for lavt og har store åpninger mellom rekkverksbordene. Det bør gjennomføres utbedring av betongtrappen for å hindre videre forvitring og skader, samt sikre tilstrekkelig bæreevne og levetid. Rekkverket må heves og åpningene reduseres for å oppfylle gjeldende forskriftskrav, slik at risiko for fallulykker og personskade reduseres.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn - Det er generelt skjevheter og ujevnheter i gulvet på flere ulike nivåer. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet. Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til redusert bokomfort, problemer med gulvbelegg og økt risiko for følgeskader på konstruksjonen. Lekkasje fra takvindu på loft kan ha forårsaket fuktskade i etasjeskille, og omfanget må kartlegges og utbedres for å unngå ytterligere skade.

- Innvendig - Pipe og ildsted - Pipevanger er ikke synlige. Mursteinpipe er tildekket/innebygget. Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at tilstanden kan vurderes, og eventuelle pålegg fra brann- og feiveesen må etterkommes.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannstanken bør skiftes ut umiddelbart for å hindre ytterligere lekkasje og følgeskader på bygningens konstruksjon. Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brann.

- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. For at rommet skal kunne benyttes til bad/våtrom må rommet oppgraderes i sin helhet. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Rommet må totalrenoveres og oppgraderes i henhold til dagens krav for våtrom, inkludert etablering av godkjent tettesjikt, sluk og ventilasjon. Dersom dette ikke utføres, vil det være betydelig risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen ved bruk som våtrom. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk - Det er registrert avvik med avtrekk. Arbeidet med ventilator må ferdigstilles, inkludert tilkobling og utlufting, for å sikre tilfredsstillende avtrekk. Manglende ferdigstillelse medfører risiko for utilstrekkelig ventilasjon, som kan føre til dårlig innneklima og økt fuktbelastning i rommet.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Generell - Våtrommet må

oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vurdering våtrom: Det er registrert spor etter lekkasje i taket, og det er synlige fuktmerker i himlingen som skyldes lekkasje fra varmtvannsbereder i etasjen over. Baderomsplatene mangler hjørnelist. Det er ikke montert foring/listverk på vindu eller taklister. Badegulvet har dels motfall.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Ventilasjon - Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har ingen ventilasjon. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

- Tomteforhold - Forstøtningsmur - Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Det mangler beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg. Rekkverkshøyden er ca. 93 cm, mens dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

- Innvendig - Overflater - Det er behov for vedlikehold, og enkelte overflater må fornyes eller skiftes ut.

- Innvendig - Innvendige trapper - Det mangler håndlist, og rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Det er også for stor avstand mellom rekkverksspiler, noe som utgjør en risiko for barns sikkerhet mot fall.

- Innvendig - Innvendige dører - Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er skader på enkelte dørblad, samt det er registrert dører som tar i karmen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger - Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering - Tekniske installasjoner - Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tomteforhold - Fuktisikring og drenering - Det mangler klemlist mellom grunnmursplast og grunnmur. Det ligger diverse materiell og utstyr tett inntil huset, noe som medfører unødvendig oppsamling av fuktighet mot muren.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter - Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

- Tomteforhold - Terrengforhold - Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning - Arbeidet med kjøkkeninnredningen er ikke ferdigstilt. Det er observert løse håndtak, og det mangler skapdør til ventilasjonsskapet.

- Kjøkken - Kjeller - Stue/Kjøkken - Overflater og innredning - Det er observert fuktskjolder og oppsvulmet benkeplate og dørrfront ved vaskekum.

## Kjerneinformasjon

- Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er påvist andre avvik: Det er ikke etablert sokkelflis eller oppkant mellom baderomspalter og gulvflis. Det er synlig avløpsrør i vegg bak dusjkabinett, noe som medfører økt risiko for lekkasje. Det er vindu og dør i våtsone som ikke er beskyttet med egnet materiale.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater gulv - Det er lite fall på gulvet fra dørterskel mot dusjkabinett. Fall til topp slukrist er ikke målt, da dusjkabinettet hindrer nødvendig tilgang for kontroll. Det anbefales å vurdere demontering av dusjkabinettet for å kunne gjennomføre en fullstendig kontroll av fallforholdene. Det er også påvist avvik ved at det ikke er etablert sokkelflis på vegg bak baderomspalter, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i overgang mellom gulv og vegg.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt - Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Synlig avløpsrør i dusjsone.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner - Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygnings-sakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### Bygnings-sakskyndig

Stig Opheim (befaringsdato: Torsdag, 8. januar 2026)

### Tomtestørrelse

964 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

Tomten ligger i skrånende nordøstvendt orientert terreng.

Tomten er opparbeidet med grøntareal/plen, nivåmurer/hagemurer og terrasseplating. bygningskonstruksjonen.

### INNHold

Boligen går over fire etasjer og inneholder:

Kjeller: Gang, soverom, stue/kjøkken og bad.

1. Etasje: Vindfang, entre, gang, stue, kjøkken, spisestue og bad.

2. Etasje: Gang, to soverom, bod og bad under bygging.

Loft: Bod.

### Areal

Enebolig

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 42 kvm

Total BRA: 42 kvm

1. etasje

BRA-i: 57 kvm

Total BRA: 57 kvm

2. etasje

BRA-i: 49 kvm

Total BRA: 49 kvm

3. etasje

BRA-i: 14 kvm

Total BRA: 14 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 24 kvm

Garasje/Lager

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 40 kvm

Total BRA: 40 kvm

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

### Parkering

Parkering på egen eiendom.

### Oppvarming

Vedovn i sokkelleilighet og peisovn i 1. etasje

Gulvvarme på badene.

### Info energiklasse

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. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### ØKONOMI

#### Formuesverdi primær

903.294,- for 2024

#### Formuesverdi sekundær

3.613.174,- for 2024

#### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

#### Kommunale avgifter

17.316,- for 2025

#### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

#### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

#### Diverse

Boligen blir ikke utvasket eller ryddet til overtagelse. Selger tar med seg nødvendig og ønsket inventar til overtagelse. Kjøper må påregne å overta en del inventar, avfall og må selv stå for utvask etc. Dette gjelder både avfall i huset og avfall på

## Kjerneinformasjon

eiendommen. Hagen blir altså ikke videre ryddet til overtagelse.

Leietaker ønsker å bli boende i boligen. Megler har ikke sett leiekontrakt, men det opplyses at det er 3 måned gjensidig oppsigelse. Leietaker betaler kr. 8000,- per måned.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke byggetegninger, byggemeldinger eller byggesaksarkiv på eiendommen. Bergen Byarkiv skriver i epost av 16.04.26 at det ble opprettet et eget bygningsdistrikt for Espeland i 1939, og før den tid kunne man bygge som man ville uten å søke byggetillatelse eller sende inn tegninger til kommunen. Frem til det kom en felles bygningslov for hele landet i 1965 var det ulike lover for by- og landkommuner. I landkommuner kunne man bygge uten å måtte søke, dersom ikke bygningsloven var gjort gjeldende for det aktuelle området. Ved området på Espeland ble bygningsloven gjort gjeldende i 1939.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er rimelig å anta at sokkelleiligheten ikke er godkjent innredet. Selger/megler kan ikke innestå for at godkjenning vil bli gitt ved en byggemelding. Kjøper overtar eventuell risiko mot bygningsmyndighetene ved kjøp av eiendommen. I ytterste konsekvens kan bygningsmyndighetene kreve tilbakeføre eller opphøring av utleie og tilbakeføring til kjeller. Det finnes heller ikke noen byggemeldinger på terrasse eller noen av uthusene eller takoverbygg. Utifra historiske kartbilder hentet fra 1881 kan det se ut som at uthus har stått på eiendommen fra gammelt av. Terrasse utenfor stue eksisterte ikke i 2016 og er påbygget i nyere tid. Ifølge eiers familie har det har vært sokkel leilighet fra gammelt av. **Tinglyste heftelser og rettigheter** På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/295/67:

05.05.1937 - Dokumentnr: 501085 - Bestemmelse om gjerde

30.04.2004 - Dokumentnr: 14426 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Langenes Berit

Født: 04/03-1957 - Rettigheten er avklart og vil slettes.

15.04.2026 - Dokumentnr: 408830 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Signafides Eiendomsmegling AS  
Org.nr: 937 230 451  
Elektronisk innsendt

## Kjerneinformasjon

05.05.1937 - Dokumentnr: 501085 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:295 Bnr:6

13.01.1978 - Dokumentnr: 990235 - Sammenlått med denne matrikkelenhet:  
BNR. 293 OG 299

15.04.1980 - Dokumentnr: 9199 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4601 Gnr:295 Bnr:384

01.01.2020 - Dokumentnr: 574317 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:295 Bnr:67

05.05.1937 - Dokumentnr: 501085 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:295 Bnr:6  
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:295 Bnr:480  
Bestemmelse om vannrett  
Gjelder denne registerenheten med flere

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen  
Teigid, Type, Snr, Hovedteig, Beregnet areal, Arealkvalitet, Arealmerkna, Inngår i rapporten  
262175275, Grunneiendom, 0, Ja, 964,4 m<sup>2</sup>, Usikker, -, Ja

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

Kommuneplan:  
PlanID: 65270000  
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018  
Ikrafttrådt: 19.06.2019  
Dekningsgrad: 100 %

Arealformål i kommuneplanen:  
PlanID, Arealstatus, Arealformål, Beskrivelse, Områdenavn, Dekningsgrad  
65270000 1 - Nåværende 1001 - Bebyggelse og anlegg, Øvrig byggesone ØB 100,0 %

Hensynsoner Faresone i kommuneplanen:  
PlanID: 65270000  
Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred  
Dekningsgrad: 0,6 %

Planer i nærheten av eiendommen:  
PlanID, Plantype, Plannavn, Planstatus, Saksnr  
71740000, 20, Kommuneplanens arealdel KPA 2027, 1, 202417461  
20020000, 30, ARNA. DEL AV GNR 295, LONDALEN, 3, - 18850000, 35, ARNA. GNR 295 BNR 30 OG 31, LONALEITET, 10, 201519629

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:  
Eiendom, Bygningsnr, Endring, Bygningstype, Status, Dato, Saksnr  
295/146 139362780-1 Tilbygg Annen forretningsbygning  
Rammetillatelse 04.04.2024 202316707  
295/49 139361784-1 Tilbygg Enebolig Igangsettingstillatelse 09.06.2022 202223404  
295/66 300635312 - Garasjeuthus anneks til bolig Igangsettingstillatelse 08.11.2017 201712277  
295/129 20830859-1 Påbygg Garasjeuthus anneks til bolig Igangsettingstillatelse 09.04.2025 202418131  
295/129 139362608-2 Tilbygg Enebolig Igangsettingstillatelse 09.04.2025 202418131  
295/286 139364244-1 Tilbygg Enebolig Rammetillatelse 06.03.2026 202600318  
295/343 139364910-1 Tilbygg Tomannsbolig, vertikaldelt Igangsettingstillatelse 26.02.2026 202600608

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

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

### Adgang til utleie

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

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Torsdag, 16. april 2026

## Kjerneinformasjon

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

2 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
70 000,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
71 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
88 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
2 871 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
2 888 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----

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

#### Betalingsbetingelser

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

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

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

#### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig

beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

**Dato salgsoppgave**  
16.4.2026

## Kjerneinformasjon

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

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

#### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud

legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

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

#### Innbo og løsøre

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

#### Eier

Trond Are Heggernes

#### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men

**Dato salgsoppgave**  
16.4.2026

## Kjerneinformasjon

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

#### Vedlegg til salgsoppgave

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

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

#### Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,75% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Kommunale opplysninger kr 6 900,00, Kredittkostnad kr 5 000,00, Markedspakke kr 21 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Tilretteleggingsgebyr kr 17 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 3 500,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Fotograf kr 6 900,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg takst/tilstandsrapport kr 15 000,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 202,00. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

#### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

#### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering

**Dato salgsoppgave**  
16.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

- Enebolig m/sokkelleilighet
- Londalen 6, 5267 ESPELAND
- BERGEN kommune
- gnr. 295, bnr. 67

### Markedsverdi

**2 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m<sup>2</sup> BRA-i: 162 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.01.2026    Rapportdato: 29.01.2026    Oppdragsnr.: 18859-1450    Referansenummer: O11659  
Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS    Sertifisert Takstingeniør: Stig Opheim    Vår ref: Stig Opheim



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.

### Rapportansvarlig

Stig Opheim

Uavhengig Takstingeniør

stig@tpvest.no

930 82 571



Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 2 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## 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 fuktøk.

### 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.

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### 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, annek, 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 lovighet (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 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 3 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN  
Norsk takst

## 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.

**TG 0**

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG 2**

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

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.

**TG 3**

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 4 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjon, bygget i 1937. Boligen er innredet med sokkelleilighet i 1. etasje.

Boligen bærer preg av akkumulerte vedlikeholdsmangler over tid og vurderes å være et rehabiliteringsprosjekt. Det må påregnes omfattende utbedringer og påkostninger på å sette boligen i normalt god stand.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	202 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 500 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig m/sokkelleilighet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Lav takhøyde i sokkelleilighet ca. 220 cm.

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

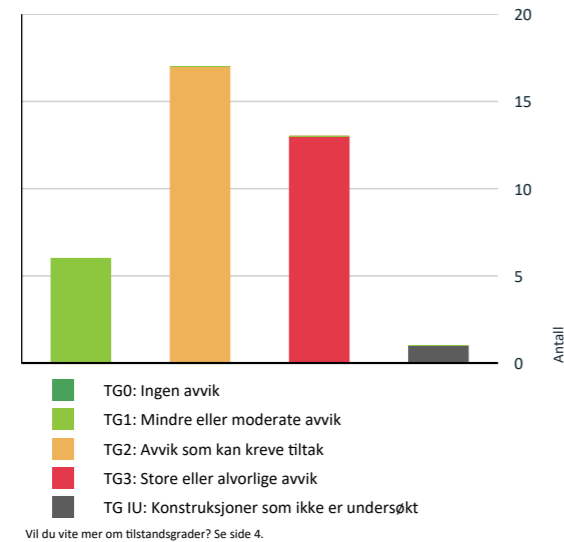
Side: 5 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

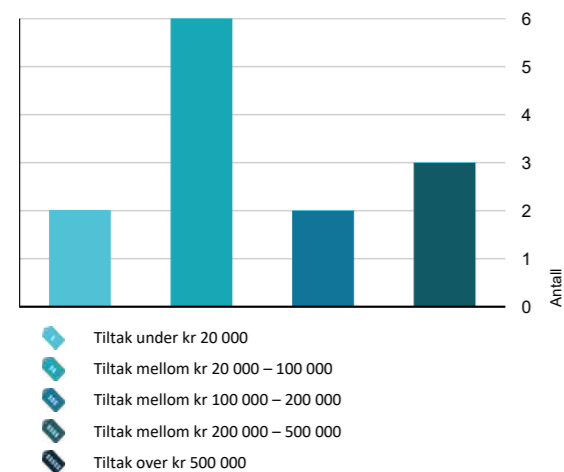
Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Boligen var ikke ryddet eller klargjort for takstbefaring, det var flere rom med dårlig tilkomst og det tas forbehold om skader som ikke er sett på bakgrunn av manglende tilkomst til kontroll.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig m/sokkelleilighet

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 6 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 7 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG M/SOKKELLEILIGHET



**Byggeår**  
1937

**Kommentar**  
EDR

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Normal standard

**Vedlikehold**  
Boligen trenger omfattende vedlikehold og påkostninger.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av skifertakstein, takplater over inngangsparti. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Skifertaket er fra byggeåret. Det er observert diverse løse eller manglende skiferstein, samt stedvis mosegroe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader. Løse eller manglende skiferstein må festes eller erstattes, og mose bør fjernes for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på taket. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vanninntrenging, fuktskader og forringelse av takkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Det er observert løse/manglende skiferstein.



Takplater over inngangsparti.

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 8 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Tilstandsrapport



Mosegroe på taktekking.

#### TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er skader på takrenner, og enkelte steder mangler nedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Nye renner og nedløp må monteres

Renner og nedløp bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon. Snøfangere bør vurderes montert for å redusere risiko for snøras og skade på personer eller eiendom. Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå oppfukning og skader på grunnmuren. Manglende tiltak kan føre til vannskader, økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Det mangler takrenne og nedløp på tilbygg.

#### TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Eier opplyser at bordkledning på sørfasade ble skiftet for ca. 8 år siden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det bør monteres musebånd under nederste kledningsbord. Bordkledningen ligger stedvis tett til terrenget. Det er spredte råteskader på ulike nivåer på bordkledningen. Skadeområdet må kartlegges, og råteskadet bordkledning må skiftes. Råteskadene er observert på ulike nivåer på fasaden. Nærmere kartlegging anbefales for å avdekke det totale skadeområdet.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør monteres musebånd under nederste kledningsbord for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Skadeområdet av råte i bordkledningen må kartlegges, og råteskadet kledning må skiftes ut for å unngå ytterligere skade på underliggende konstruksjon og redusere risikoen for fuktskader og svekket bæreevne.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Bordkledning på sørfasade ble skiftet for ca. 8 år siden.



Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 9 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Tilstandsrapport



Fukt og råteskader i bordkledning, tiltak må iverksettes.

### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har mansard tak med sperr av tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

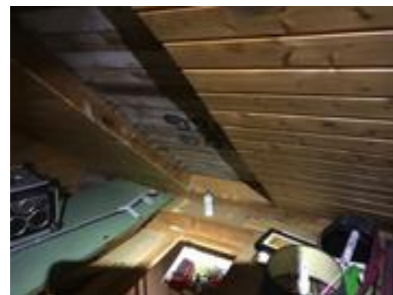
Det er lekkasje og fuktskade rundt takluke på loft.  
Det er observert spor etter mit/striperet borebille på loftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av lekkasje og fuktskader rundt takluken, samt iverksette nødvendige utbedringer for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte og soppdannelse.

Det anbefales også å undersøke og eventuelt behandle området for mit/striperet borebille, da dette kan medføre svekkelse av trekonstruksjonen over tid.



Spor etter mit i konstruksjonen



Oversiktsbilde

### TO 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og noen vinduer har PVC-karmer.

Eier opplyser at vinduene på nordsiden ble skiftet for ca. 8 år siden. Vinduer har varierende alder og tilstand. Innvendig gjenstår det arbeid med tilsetninger og listverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er observert lekkasje og manglende glass i takluken på loftet. Dette må utbedres omgående for å unngå ytterligere lekkasje og risiko for følgeskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør utføres justering og vedlikehold av vinduene for å sikre at de kan åpnes og lukkes uten problemer. Tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet bør vurderes for å redusere risikoen for kondens, da vedvarende kondensering kan føre til fuktskader og behov for utskifting av vinduer. Lekkasje og manglende glass i takluken på loftet må utbedres omgående for å unngå ytterligere vanninntrengning og risiko for følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Tilstandsrapport

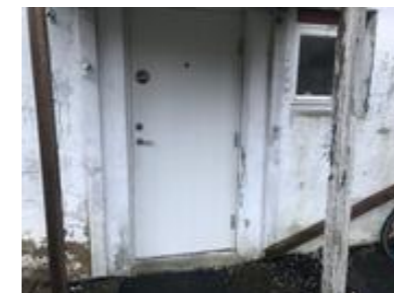


Soveromsvindu i 2. etasje.



### TO 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og nyere pvc balkongdør.



Nyere pvc balkongdør

### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trykkimpregnert materiale på ca. 26,5 m<sup>2</sup>, utgang fra stue i første etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg. Rekkverkshøyden er ca. 93 cm, mens dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

### TO 3 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er betydelig forvitring og skader i betongtrappen. Rekkverket er for lavt og har store åpninger mellom rekkverksbordene.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør gjennomføres utbedring av betongtrappen for å hindre videre forvitring og skader, samt sikre tilstrekkelig bæreevne og levetid. Rekkverket må heves og åpningene reduseres for å oppfylle gjeldende forskriftskrav, slik at risiko for fallulykker og personskade reduseres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er forvitring og skader i betongtrapp.

### INNSENDIG

### TO 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel/tynnpanel og malte plater/mdf-plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflater med varierende alder/tilstand, overflater i sakkelleilighet ble fornyet ifbm rehabilitering etter rørbrudd i 2012/2013.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Tilstandsrapport

Det er behov for vedlikehold, og enkelte overflater må fornyes eller skiftes ut.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utskifting av overflater der dette er påkrevd, for å unngå videre forringelse og sikre et tilfredsstillende innemiljø.

Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, redusert estetisk standard og i noen tilfeller skade på underliggende konstruksjoner.

### 1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er generelt skjevheter og ujevnheter i gulvet på flere ulike nivåer. Kontrollmålinger er ikke foretatt i alle rom på grunn av manglende tilkomst for kontroll.

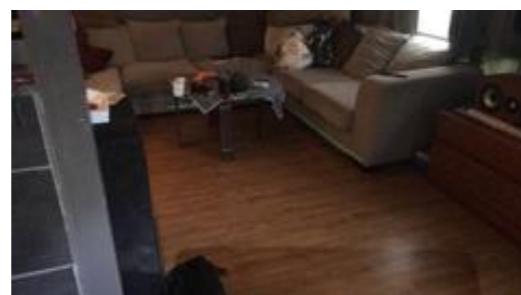
#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet. Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til redusert bokomfort, problemer med gulvbelegg og økt risiko for følgeskader på konstruksjonen.

Lekkasje fra takvindu på loft kan ha forårsaket fuktskade i etasjeskille, og omfanget må kartlegges og utbedres for å unngå ytterligere skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### 1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, det er vedovn i sokkelleilighet og peisovn i 1. etasje. Eier opplyser at det er foretatt pipeføring i senere tid, men dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

#### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
  - Mursteinpipe er tildekket/innebygget.
- Mursteinspipen er delvis innebygget, og pipevanger er ikke synlige. Eier opplyser at det foreligger pålegg fra brann- og feievesenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at tilstanden kan vurderes, og eventuelle pålegg fra brann- og feievesen må etterkommes. Konsekvensen av tildekket mursteinspipe er at det ikke er mulig å kontrollere tilstanden, noe som kan medføre økt risiko for brann og at eventuelle skader eller feil ikke oppdages.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Tilstandsrapport



### 1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Sovrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

### 1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndlist, og rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Det er også for stor avstand mellom rekkverksspilene, noe som utgjør en risiko for barns sikkerhet mot fall.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndlist og rekkverket bør forhøyes til dagens krav. Avstanden mellom rekkverksspilene må reduseres for å ivareta barns sikkerhet og hindre fallulykker. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskaade, spesielt for barn.

### 1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører samt formpressede dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er skader på enkelte dørblad, samt det er registrert dører som tar i karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering og eventuelt utbedring av dører som tar i karmen, samt reparasjon av skadede dørblad. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt slitasje, redusert funksjon og mulig skade på både dør og karm over tid.



Stuedør m/glassfelt.



### VÅTROM

#### 2 ETASJE > BAD

### 1 TG 3 Generell

Eier opplyser at det tidligere har vært bad i 2. etasje, rommet er revet og det gjenstår kun toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Tilstandsrapport

For at rommet skal kunne benyttes til bad/våtrom må rommet oppgraderes i sin helhet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet må totalrenoveres og oppgraderes i henhold til dagens krav for våtrom, inkludert etablering av godkjent tettesjikt, sluk og ventilasjon. Dersom dette ikke utføres, vil det være betydelig risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen ved bruk som våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2 ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner, for å unngå risiko for uoppdaget fuktskade og følgeskader.

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Eier opplyser at det ble påbegynt arbeid med oppussing av badet rundt 2013/2014, men at arbeidet ikke er ferdigstilt. Gulvet har fliser og gulvvarme. Veggene er kledd med baderomsplater, og det er himlingsplater i taket. Sanitærutstyret består av dusjkabinett, servantskap og toalett. Det foreligger ikke dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vurdering våtrom: Det er registrert spor etter lekkasje i taket, og det er synlige fuktmerker i himlingen som skyldes lekkasje fra varmtvannsbereider i etasjen over. Baderomsplatene mangler hjørnelist. Det er ikke montert foring/listverk på vindu eller taklister. Badegulvet har dels motfall.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør utbedres lekkasjeskader i himlingen og årsaken til fuktmerker må utbedres for å hindre videre fuktskader og mulig muggdannelse. Baderomsplatene bør kompletteres med hjørnelist, og det bør monteres foringer/listverk på vindu og taklister for å sikre tilfredsstillende utførelse og hindre fuktinntrengning. Motfall på badegulvet bør rettes opp for å sikre korrekt avrenning og redusere risiko for vannskader. Manglende dokumentasjon på utførte arbeider medfører usikkerhet om våtrommets tilstand og øker risikoen for skjulte feil og følgeskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det mangler hjørnelist



Fuktskade i himlingsplater, deler av himlingsplatene er seget ned.

### 1 ETASJE > BAD

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner (veggkonstruksjoner/innervegger av plank. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det blir mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser i tilleggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende hulltaking er at tilstanden i veggkonstruksjonene bak våtsone er ukjent, noe som medfører risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

### KJELLER > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Eier opplyser at badet i sokkelleiligheten ble pusset opp etter lekkasje/rørbrudd i avløpsrør i 2012/2013. Fliser på gulv, med elektriske varmekabler i gulvet. Vegger er kledd med baderomsplater, og det er himlingsplater i taket.



### KJELLER > BAD

#### Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert sokkelflis eller oppkant mellom baderomsplater og gulvflis.

Det er synlig avløpsrør i vegg bak dusjkabinett, noe som medfører økt risiko for lekkasje.

Det er vindu og dør i våtsone som ikke er beskyttet med egnet materiale.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



### KJELLER > BAD

#### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk er ikke målt grunnet manglende tilkomst for kontroll.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lite fall på gulvet fra dørterskel mot dusjkabinett. Fall til topp slukrist er ikke målt, da dusjkabinettet hindrer nødvendig tilgang for kontroll. Det anbefales å vurdere demontering av dusjkabinettet for å kunne gjennomføre en fullstendig kontroll av fallforholdene. Det er også påvist avvik ved at det ikke er etablert sokkelflis på vegg bak baderomsplater, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i overgang mellom gulv og vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å demontere dusjkabinettet for å kontrollere fallforholdene på gulvet, slik at eventuelle feil kan avdekkes og utbedres for å redusere risikoen for vannansamling og lekkasjer. Det bør også etableres sokkelflis på vegg bak baderomsplater for å hindre fuktinntrengning i overgangen mellom gulv og vegg, da manglende sokkelflis øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



### KJELLER > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Synlig avløpsrør i våtsone bak dusjkabinett. Sluk er vanskelig tilgjengelig for rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det bør etableres en bedre løsning for å sikre tett utførelse rundt rørgjennomføringer og for å bedre tilgangen til sluk for inspeksjon og rengjøring.

Mangelfull utførelse og vanskelig tilgjengelig sluk medfører økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, samt at eventuelle lekkasjer eller tilstoppinger kan være vanskelig å oppdage og utbedre i tide.

### KJELLER > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

#### TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har ingen ventilasjon

Våtrommet mangler avtrekksvifte, og det er ingen ventilasjon i rommet. Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dusjone er mot yttervegg, samt det er andre synlige avvik i dusjsone (synlig avløpsrør).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlig avløpsrør i dusjsone.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre synlig avløpsrør i dusjsone, da dette kan medføre økt risiko for fuktskader og lekkasjer i omkringliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

#### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Ikea med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum, samt fliser på vegg over disken.

Det er integrerte hvitevarer, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Eier opplyser at kjøkkeninnredning ble skiftet rundt år 2014/2015, men arbeidet er ikke ferdigstillet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Arbeidet med kjøkkeninnredningen er ikke ferdigstilt. Det er observert løse håndtak, og det mangler skapdør til ventilasjonsskapet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Arbeidet med kjøkkeninnredningen bør ferdigstilles, inkludert montering av løse håndtak og skapdør til ventilasjonsskapet, for å sikre funksjonalitet og unngå økt slitasje eller skade på innredningen. Manglende ferdigstillelse kan også påvirke både brukervennlighet og estetikk negativt.



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Avtrekk

Det er montert ventilator over kokesone.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er montert ventilator, men denne er ikke ferdig tilkoblet, og avtrekksrøret er ikke ført ut. Dette medfører at ventilatoren per i dag ikke fungerer som tiltenkt, og det er behov for ferdigstillelse av tilkobling og utlufting for å sikre tilfredsstillende avtrekk.

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 16 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Arbeidet med ventilator må ferdigstilles, inkludert tilkobling og utlufting, for å sikre tilfredsstillende avtrekk.

Manglende ferdigstillelse medfører risiko for utilstrekkelig ventilasjon, som kan føre til dårlig innneklima og økt fuktbelastning i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Ikea med profilerte fronter, hvit laminat benkeplate med nedfelt vaskeum.

Eier opplyser at kjøkkenet ble skiftet ifbm reparasjonsarbeid etter lekkasje/rørbrudd i 2012.

Det er åpen stue/kjøkkenløsning.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er observert fuktskjolder og oppsvulmet benkeplate og dørfront ved vaskeum.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av benkeplate og dørfront ved vaskeum for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skade og redusert levetid på kjøkkeninnredningen, samt økt risiko for mugg- og råteskader.



Benkeplate er oppsvulmet ved utslagsskum.

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Eier opplyser at det ble skiftet vannledninger i huset i perioden fra 2013-2017.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Det mangler stengemuffe i kjøkkenbenk.

### Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Det bør monteres stengemuffe i kjøkkenbenk for å sikre mulighet for rask avstengning ved lekkasje eller reparasjon. Manglende stengemuffe kan medføre økt risiko for vannskader og vanskeliggjøre vedlikehold.

Vannrør har frosset i yttervegg på bad i 1. etasje, noe som øker risikoen for rørbrudd og påfølgende vannskader. Det bør iverksettes tiltak for å hindre frost i vannrørene, for eksempel ved å forbedre isolasjonen eller flytte rørene til mindre utsatte områder.



Det mangler stengemuffe i kjøkkenbenk.

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 17 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Tilstandsrapport



Vannrør har froset i yttervegg på bad i 1. etasje.

### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.  
Eier opplyser at det er montert nytt avløpsrør etter ledningsbrudd i 2012.

### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i enkelte vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
  - Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
  - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er observert lekkasje fra varmtvannstanken.

#### Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.

Varmtvannstanken bør skiftes ut umiddelbart for å hindre ytterligere lekkasje og følgeskader på bygningens konstruksjon. Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brann.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Varmtvannsbereider er defekt og må skiftes.

### Elektrisk anlegg

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

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

Eier opplyser at det er montert nytt sikringskapp og inntakssikring i huset i 2017.

Det er ikke fremlagt samsvarerklæring eller kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1937 Det er skiftet inntakssikring og sikringskapp i huset. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det foreligger ikke opplysninger.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Ukjent**  
**Det foreligger ikke opplysninger.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 18 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. 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**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.



Ny inntakssikring



Sikringskapp er plassert i gang 1. etasje.



Sikringspanel i sokkelleilighet.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

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

Eier opplyser at det er foretatt tiltak med utbedring av drenering og fuktsikring mot grunnmur på baksiden og sørsiden av huset.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler klemlist mellom grunnmursplast og grunnmur. Det ligger diverse materiell og utstyr tett inntil huset, noe som medfører unødvendig oppsamling av fuktighet mot muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres klemlist mellom grunnmursplast og grunnmur for å hindre at vann trenger inn bak plasten og inn i konstruksjonen. Det anbefales også å fjerne materiell og utstyr som ligger tett inntil huset, da dette kan føre til oppsamling av fuktighet mot muren og økt risiko for fuktskader.

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 19 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Tilstandsrapport



Det må ryddes rundt huset.



Synlig grunnmursplast rundt deler av huset.

### 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med innlegg av stein (sparesteinsmur).

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er observert riss, sprekkeformasjoner og malingsavskalling på ulike nivåer av grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren bør utbedres ved å tette riss og sprekker samt utbedre malingsavskalling for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og ytterligere setningsskader.



### 1 TG 3 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betongstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Rekkverket på forstøtningsmuren er for lavt i forhold til dagens krav til sikkerhet.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverket på forstøtningsmuren bør heves eller suppleres slik at det tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Manglende eller for lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

Kostnadestimat: 20 000 - 100 000



### 1 TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende østvendt orientert terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det anbefales å rydde rundt huset, og jordmasser som ligger tett inntil grunnmuren bør erstattes med drenerende masser for å redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 20 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Tilstandsrapport

Det bør ryddes rundt huset, og jordmasser som ligger tett inntil grunnmuren bør erstattes med drenerende masser for å redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fukt- og vannskader på grunnmur og underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på bygningsmassen.



### 1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013.

Eier opplyser at det ble lagt ny avløpsledning fra bolig og frem til offentlig påkobling i vei etter rørbrudd i 2012.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Det bør iverksettes tiltak for å oppgradere rekkverkshøyder og åpninger i tråd med dagens forskriftskrav, samt montere manglende rekkverk og håndløper for å redusere risiko for fallulykker. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og vurdere behov for radonsperre, da forhøyede radonverdier kan medføre helsefare. Branncelleinndeling og rømningsveier bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og trygge rømningsforhold. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og redusere risiko for brann eller personskade.

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 21 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Bygninger på eiendommen

### Garasje/lager



#### Anvendelse

Lager

#### Byggeår

1948

#### Kommentar

Eksakt byggeår er ikke kjent.

#### Standard

Enkel standard

#### Vedlikehold

Bygget trenger omfattende vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasje/lagerbygg oppført i murkonstruksjon, utvendig kledd med bordkledning i front. Takkonstruksjon har puttak med utvendig teknet med takplater.

Bygget er i dårlig forfatning og har behov for omfattende vedlikehold og utbedringer.

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



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 22 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



### Hovedbyggets BRA/BRA-i

162 m<sup>2</sup>/162 m<sup>2</sup>

*Enebolig m/sokkelleilighet: 2 Bod, 3 Gang, 3 Soverom, 3 Bad, Vindfang, Entré, Stue, Kjøkken, Spisestue, Stue/kjøkken*

*Andre bygg: Garasje/lager*

*Bruksareal andre bygg: 40 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

2 500 000

### Konklusjon markedsverdi

2 500 000

#### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Eiendommen bærer preg av akkumulerte vedlikeholdsmangler og er et oppussingsprosjekt. Det må påregnes omfattende utbedringer og påkostninger.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Londalsflaten 4 ,5267 ESPELAND 130 m <sup>2</sup> 1968 3 sov	25-09-2023	3 490 000	3 490 000		3 490 000	26 846
2 Hardangervegen 730 ,5268 HAUKELAND 127 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	13-06-2022	3 190 000	3 080 000		3 080 000	24 252
3 Moldalia 17 ,5267 ESPELAND 133 m <sup>2</sup> 1947 3 sov	29-06-2022	2 500 000	3 015 000		3 015 000	22 669
4 Lonaleitet 17 ,5267 ESPELAND 143 m <sup>2</sup> 1964 1 sov	30-09-2024	2 990 000	3 000 000		3 000 000	20 408
5 Londalen 35 ,5267 ESPELAND 128 m <sup>2</sup> 1960 5 sov	05-02-2023	2 750 000	2 500 000		2 500 000	19 531

#### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 23 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring (estimert)	Kr.	9 000
Komm. avgifter	Kr.	19 787
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>29 000</b>
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig m/sokkelleilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig m/sokkelleilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 800 000</b>
Garasje/lager		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje/lager</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</b>
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 600 000</b>

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 24 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

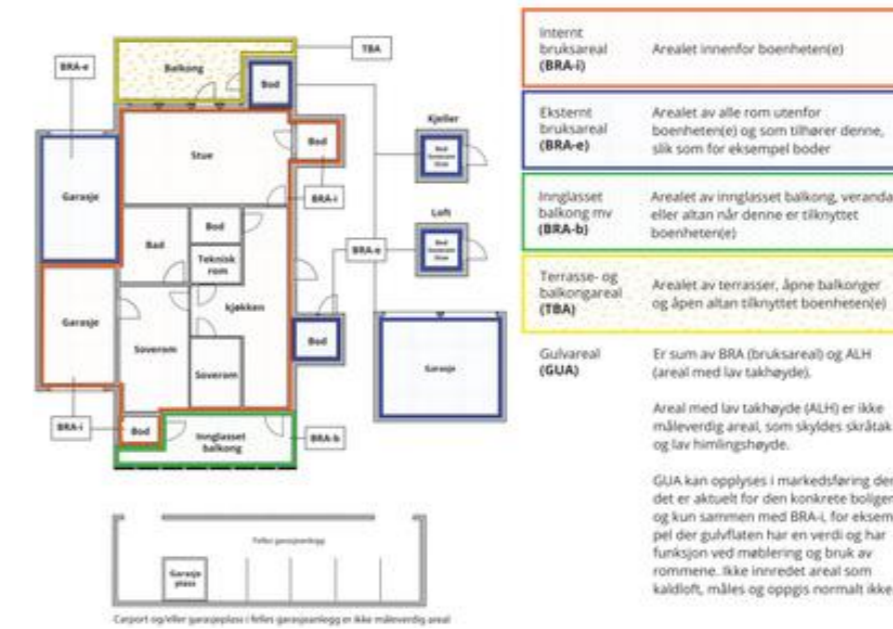
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Areal 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 25 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Enebolig m/sokkelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	14			14	
2 Etasje	49			49	
1 Etasje	57			57	27
Kjeller	42			42	
<b>SUM</b>	<b>162</b>				<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>162</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Boder/lager		
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bod, bad		
1 Etasje	Vindfang, entré, gang, stue/spisestue, kjøkken, spisestue, bad		
Kjeller	Gang, soverom, stue/kjøkken, bad		

## Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med lasermåler.  
Det var dårlig tilkomst til flere rom grunnet lagrede gjenstander og det kan derfor forekomme avvik i arealberegning.

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.  
Lav takhøyde i sokkelleilighet ca. 220 cm.

## Nyere håndverkstjenester

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

## Garasje/lager

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
<b>SUM</b>		<b>40</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

## Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 26 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Stig Opheim	Takstingeniør
	Odd Valland Bovim	Rekvirent
	Trond Are Heggernes	Hjemmelshaver

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	295	67		0	964.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

## Adresse

Londalen 6

## Hjemmelshaver

Heggernes Trond Are

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 27 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i Londalen på Espeland i Bergen. Nordøstvendt med utsikt over nærområdet/nabolaget. God tilknytning til nærmiljøet med kort avstand til dagligvare, skole, barnehage og offentlig transport. Det er ca. 6 km til Øyrande Torg med butikker og daglige servicetilbud, til Nesttun senter er det ca. 11 km. Fine turmuligheter i umiddelbar næhet.

### Adkomstvei

Offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikehold.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikehold.

### Regulering

Ifølge kommuneplan ligger eiendommen innenfor Arealformål: Arealbruk Bebyggelse og anlegg  
Arealbrukstatus Nåværende  
Områdenavn ØB

### Om tomten

Tomten ligger i skrånende nordøstvendt orientert terreng. Tomten er opparbeidet med grøntareal/plen, nivåmur/hagemurer og terrasseplating. Parkering på eiendommen. Lekehytter og utestue i hagen.

### Kommuneplan

Planidentifikasjon 65270000  
Plantype Kommuneplanens areal del  
Planstatus Endelig vedtatt arealplan  
Ikraftredelsesdato 19.06.2019  
Plannavn BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Arealbruk Bebyggelse og anlegg  
Arealbrukstatus Nåværende  
Områdenavn ØB  
Planidentifikasjon 65270000

### Bebyggelsen

Frittliggende enebolig m/sokkelleilighet bygget i 1937.  
Nærområdet forøvrig består hovedsakelig av eneboligbebyggelse

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke fremvist				9 000
<b>Kommentar</b>				

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 28 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Byggesaksmappe		Opplysninger i byggesaksmappe. Doumenter er vedlagt i salgsoppgave.	Gjennomgått		Nei
Besiktelsesrapport-Vanskade	09.01.2013		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er ikke fremlagt bruksstillatelse eller ferdigattest.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 29 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 30 av 31

Londalen 6, 5267 ESPELAND  
Gnr 295 - Bnr 67  
4601 BERGEN

Takst Partner Vest AS  
O.J. Brochs gate 16 A  
5006 BERGEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

Oppdragsnr.: 18859-1450

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 31 av 31

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført 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.

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OI1659>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Signafides  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Londalen 6, 5267 ESPELAND

14 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Londalen 6	Londalen 6	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Hele tiden utenom siste to årene

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Ingen

### Informasjon om selger

Selger

Heggemes, Trond Are

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet avløps rør og vann rør til rør i rør

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke helt

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Litt vann komt inn ved skorstein på loft

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet kledning på to vegger å etterisolerte og byttet 5 vinduer

Side 2

**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

8.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**  
2015

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Gravet opp masser rundt grunnmur å lagt drensrør hele veien og ut på plenen å fylt opp med pukk grus

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Meg selv

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**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**  
2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Alt el inn til huset å inntak å sikringskapp å ledninger i huset byttet

Side 3



10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Sigmund nesse

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**Rør**

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
Ble tett utenfor husets grunnmur å byttet alt av rør

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**  
2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Rørlegger koblet til rør til kum å alt inni huset

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Husker ikke men kan prøve å finne ut av det

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

Side 4

**Skjevheter og sprekker**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Gammelt hus så litt på grunnmur til kjelleren å pipen på loftet

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Lagt rør i skorstein

**Sopp og skadedyr**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

**Beskriv omfanget**

Kjeller var fukt å alt ble revet å bygget opp igjen på nytt

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

Side 5



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 39017890

Side 6

### Egenerklærings skjema

Name: **Trond Are Heggernes**      Date: **2026-04-14**

Identification

 Trond Are Heggernes

### Egenerklærings skjema

---

Signed by:

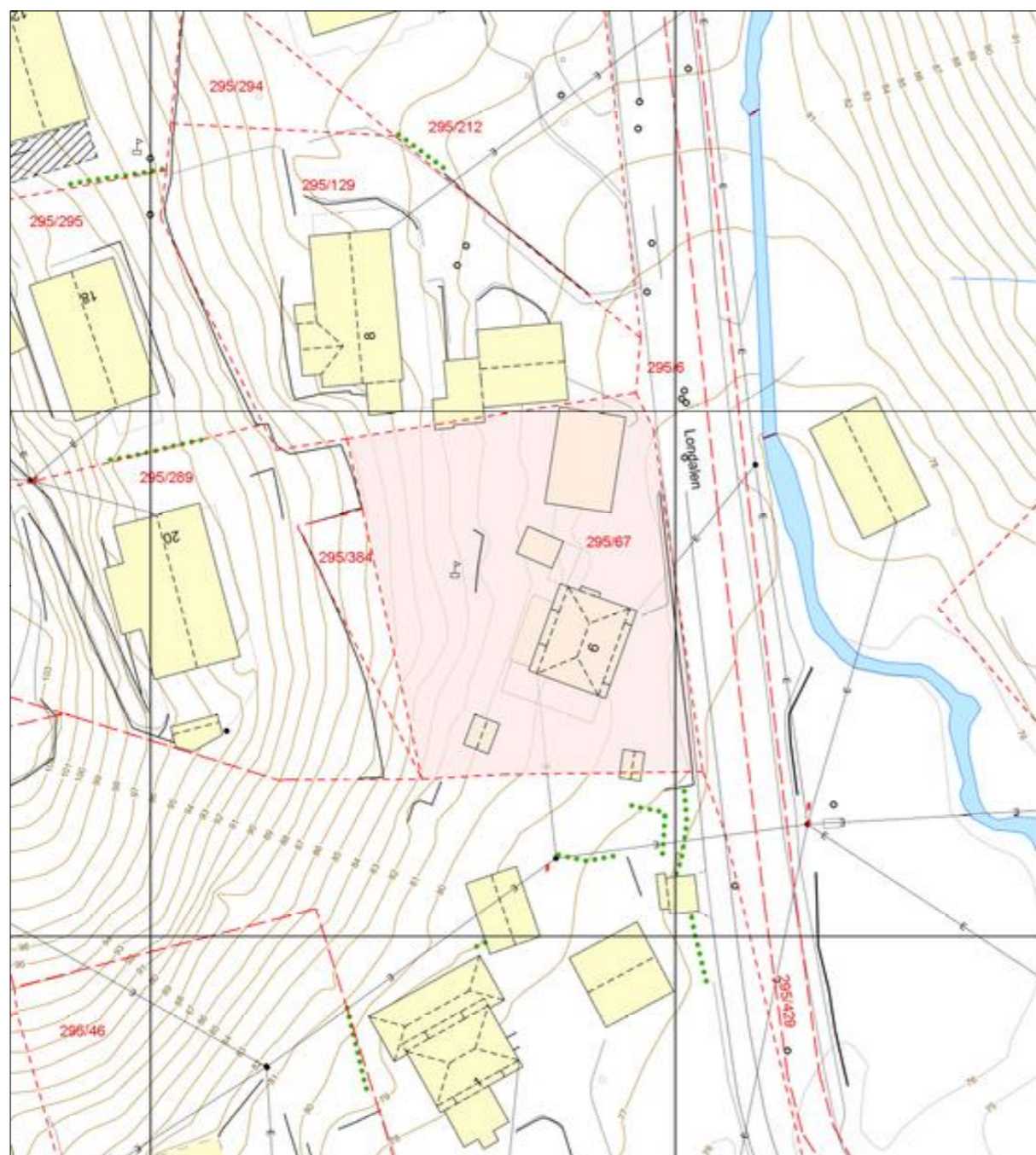
Trond Are Heggernes	14/04-2026 15:28:43	BankID OIDC High
---------------------	------------------------	---------------------



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 10.04.2026Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 295/67/0/0  
Adresse: Londalen 6, 5267 ESPELAND

Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	Innmålt Tre	Ledning kum	

# 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 prioritert 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 tryggende 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](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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:

Londalen 6, 5267 ESPELAND. Gnr. 295, bnr. 67, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260010  
Megler: Kim Stavang Olsen, mobil: 97676303, e-post: kso@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaverkr: \_\_\_\_\_  
+ 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 MiniD.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---


---

---

---

---



 [proaktiv.no](http://proaktiv.no)



**Kim Stavang Olsen**  
Partner / Eiendomsmegler  
MNEF  
976 76 303  
[kso@proaktiv.no](mailto:kso@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, [arna.aasane@proaktiv.no](mailto:arna.aasane@proaktiv.no)