

PROAKTIV



MERKURVEGEN 8B



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

• **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

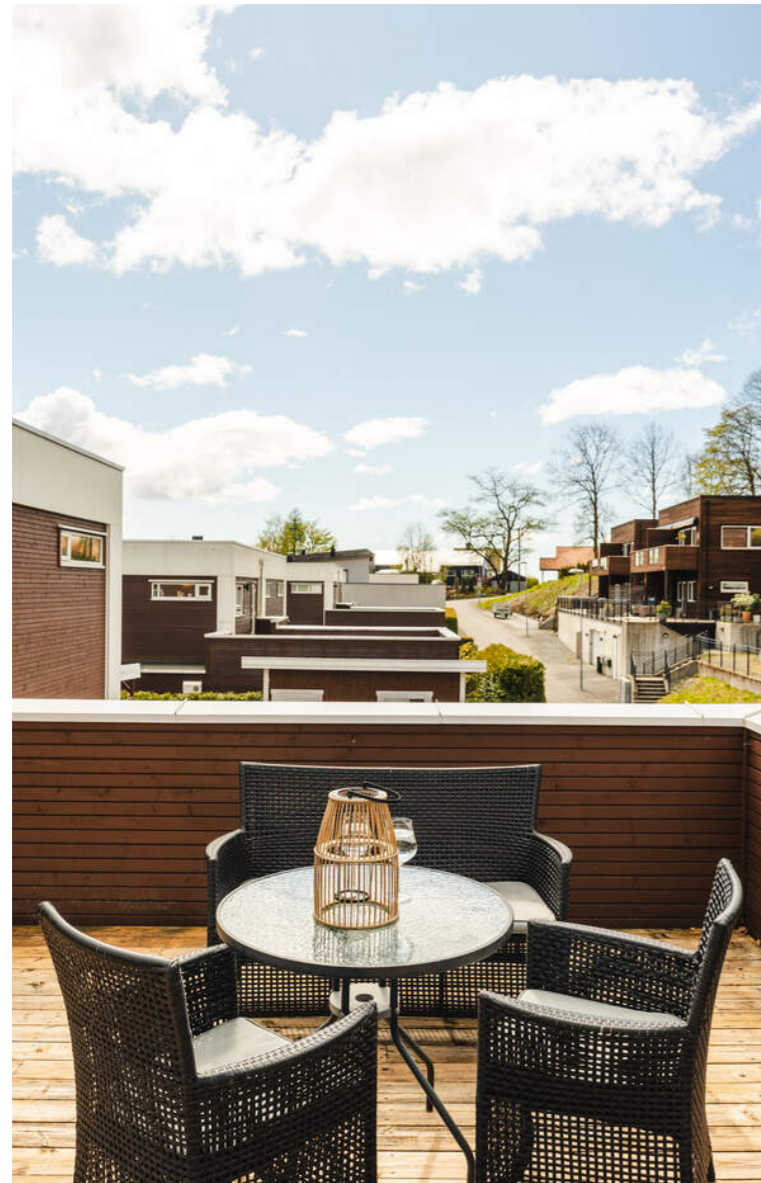
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Merkurvegen 8B, 5099 BERGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 10, bnr. 907, i Bergen kommune

Prisantydning: 11.500.000,-

Omkostninger: 306.750,-

Totalpris: 11.806.750,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2014

Rom/soverom: 7/5

BRA: 248 m²

BRA-i: 202 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje. Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 738 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	16	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Stue	Bad
56	58	63	64
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring
68	69	71	106
Ferdigattest	Energiattest	Tilstandsrapport_20 932-3301_2	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Profesjonell, tillitsvekkende og målrettet.»

Huseier: Eivind Kåre Lunde

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

Huseier: Bjørn Johnsen

«Georg Gade gjorde en usedvanlig god jobb!»

Huseier: Harald Sturla Esbjug

«Meget proff i hele prosessen.»

Huseier: Jarle Heldal

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

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

Huseier: Maria Isolde Wiig Andersen

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

Huseier: Terje Mejer Rasmussen

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

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

Huseier: Kjell Magne Hjertager

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

Huseier: Jørgen Jacobsen

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

Huseier: Tony Wågenes Johanessen

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

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

Huseier: Paal Reinholdt Jørs

”

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

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



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

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

EN NY HVERDAG

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

Her kan ungene løpe trygt ut døren – til sol, hage, ballspill og skolen rett i nærheten

Velkommen til Merkurvegen 8B – et moderne og svært familievennlig hjem i populære Sædalen. Her får du den trygge hverdagen mange leter etter: blindvei med lite trafikk, ballspill i gaten, paddeflat hage og flere solrike uteplasser hvor sommerdagene kan vare lenge. Boligen byr på lyse oppholdsrom, god planløsning, to bad, romslige soverom og praktiske løsninger for en aktiv familie. Stor garasje med elbillader gir plass til bil, sykler, ski og alt som følger med livet.

Nattland skole ligger et godt golfslag unna, og Rambjørga friområde venter like ved med turmuligheter og frisk luft. Dette er boligen for deg som vil ha moderne komfort, trygg barneoppvekst og følelsen av å lande hjemme – hver eneste dag.

Megler MNEF/Partner **Georg André Gade**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

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

Proaktiv Småstrandgaten

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

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



SÆDALEN

Kommune: Bergen / Område: Sædalen

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, Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Det finnes beliggenheter som bare er praktiske. Og så finnes det beliggenheter som gjør noe med hverdagen. Merkurvegen i Sædalen tilhører den siste kategorien.

Her bor du i et rolig og etablert boligområde der dagene får et litt enklere tempo. Boligen ligger i en blindvei, omgitt av eneboliger, med den lune og trygge atmosfæren mange barnefamilier leter lenge etter. Det er her syklene kan bli stående klare ved inngangen, fotballen kan trilles ut i gaten, og barna kan løpe mellom husene mens middagen står på komfyren. Her handler nabolaget ikke bare om hvor man bor, men om hvordan man lever.

Merkurvegen har en sjelden kombinasjon av fredelig beliggenhet, gode solforhold og nærhet til alt en aktiv familiehverdag trenger. Tomten er pent opparbeidet med flat gressplen, stor treterrasse og gode uteplasser – et uteområde som er lett å bruke, lett å like og lett å se for seg livet i. Her er det



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Nattland skole Linje 49	3 min 0.3 km
🚶	Paradis Linje 1	6 min 3.3 km
🚶	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 8.1 km
✈️	Bergen Flesland	19 min

DAGLIGVARE

🚶	Kiwi Birkelundstoppen PostNord	16 min 1.3 km
🚶	Coop Extra Sædalen Post i butikk, PostNord	22 min 1.8 km

VARER/TJENESTER

🛒	Sletten Shoppingsenter	7 min
🏪	Apotek1 Nattland	5 min

SPORT

🏃	Nattland skole Aktivitetshall	3 min 0.3 km
🏃	Nattland skole ballbane med lys Ballspill	5 min 0.5 km
🏊	MOVA Landås	5 min
🏊	Paradis Helse	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



plass til trampoline, utelek, langbord, grillkelder, kaffekopper i solen og barn som helst ikke vil inn når kvelden kommer. Det flate hagepartiet er en stor kvalitet i seg selv, særlig i et område der terreng ofte betyr skråninger og nivåforskjeller. Sædalen er kjent som et attraktivt og familievennlig område med naturen tett på, samtidig som hverdagslogistikken er god. Fra boligen er det enkel adkomst mot Nattland gjennom tunnelen, og Nattland Oppvekststun ligger i nærheten med skole for 1.-10. trinn samt barnehagedel. Det gjør

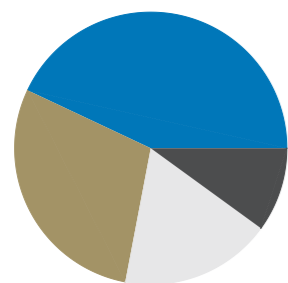
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

beliggenheten særlig god for familier som ønsker en trygg og langsiktig base, der barna kan vokse opp med skole, fritidsaktiviteter, turmuligheter og venner i nærområdet. Rambjøra friområde ligger like ved og gir nærområdet en grønn og levende ramme. Herfra er veien kort til frisk luft, små hverdagsturer og naturopplevelser uten at man må planlegge en hel utflukt. I tillegg byr nærområdet på variert turterreng, blant annet i Furudalen og opp mot Nattlandsfjellet, med stier for løpeturer og turer store deler av året, og lysløyper for vinterdager når forholdene ligger til rette. Det er også badevann i nærheten, noe som gjør området like attraktivt på varme sommerdager som på aktive hverdager resten av året. For den aktive familien er Sædalen et område som spiller på lag. Her finnes gode muligheter for idrett og friluftsliv, og det lokale idrettslaget har tilbud for både barn og voksne. Det betyr at ettermiddager og helger kan fylles med trening, lek, turer og aktivitet – uten at man alltid må sette seg i bilen. Samtidig er Bergen sentrum oppgitt til cirka 12 minutter med bil, slik at man får nærheten til byen uten å bo midt i den. Beliggenheten passer spesielt godt for dem som ønsker det beste fra flere verdener: roen fra en blindvei, tryggheten i et etablert bomiljø, nærheten til skole og fritidsaktiviteter, kort vei til naturen – og en bolig som gir familien armslag både inne og ute. Den integrerte dobbelgarasjen og



oppstillingsplass for flere biler gjør hverdagen praktisk, enten det er levering, henting, sportsutstyr, elbil, gjester eller en travel morgen med sekker, jakker og fotballske i omløp. Dette er en beliggenhet som ikke trenger store ord for å fungere – men som fortjener dem likevel. For her ligger alt til rette for den gode familiehverdagen: en stille gate, en flat hage, solrike uteplasser, kort vei til skole, naturen rundt hjørnet og nok plass til at livet kan få utfolde seg. Merkurvegen er stedet der barna kan være barn litt lenger, og der voksne kan senke skuldrene litt oftere.

BOLIGMASSE



18% enebolig
29% rekkehus
43% blokk
10% annet

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonnen 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.



VELKOMMEN TIL MERKURVEGEN 8B

Vi starter utendørs – boligen har flere uteplasser og flat hage med plen

Parkering

Parkering i garasje.
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

738 m²



Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein ved inngangspartiet, flat gressplen og en stor treterrasse. Dobbeltgarasje ved boligen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eneboligen er oppført over to etasjer.

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmuren består av ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner, og er tilbakefylt med drenerende masser.

Boligen er oppført over bakkenivå med planert terreng rundt. Det er benyttet drenerende masser rundt boligen.

Ytterveggene er en isolert trekonstruksjon kledd med liggende, dobbelfals kledning med spor, samt partier med fasadeplater.

Boligen har en flat takkonstruksjon tekket med takbelegg.

Nedløp er utført i metall.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag. Gulvet på grunn er støpt på EPS, som er en lastbærende isolasjon, og dampsperre.

Boligen har vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Ytterdør og balkongdører har malte dørblad og isolerglass.

Eiendommen har en terrasseplattning med trykkimpregnerte terrassebord. Over garasjen er det en takterrasse med trykkimpregnerte terrassebord og et rekkverk av liggende bordpanel med pulverlakkert beslag. Det er også to franske balkonger med rekkverk av stående metallspiler i hvitlakkert utførelse.

Tilhørende eiendommen er et anneks med yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel, og et pulttak tekket med takfolie/takbelegg.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

• Sprekk i flis ved inngangsparti, samt bom i enkelte fliser.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom (7,4 m²) Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad (7,5 m²) Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist andre avvik:

• Sår på et par fliser rundt sluk.

- Våtrom - 1. etasje > Bad (7,5 m²) Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 2. etasje > Bad (8,7 m²) Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Tekniske installasjoner - Sentralstøvsuger

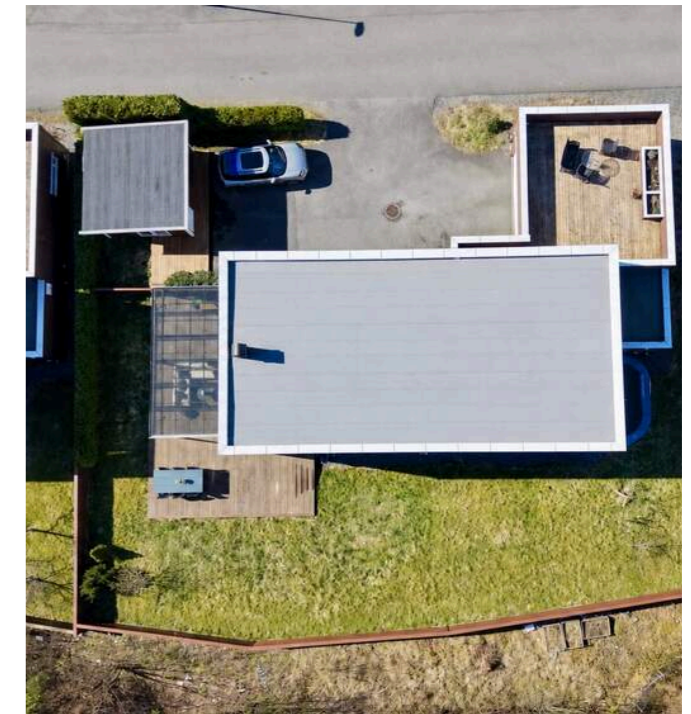
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom (7,4 m²) Tilliggende konstruksjoner våtrom



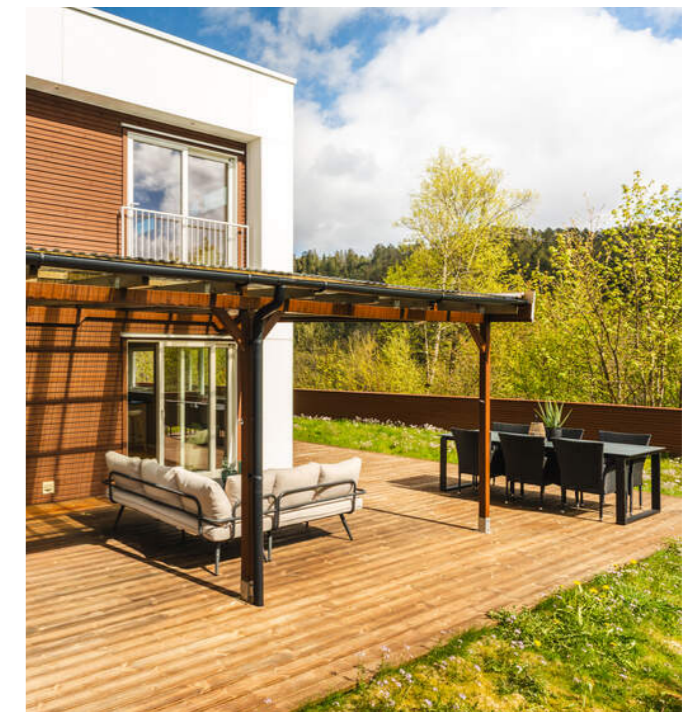
Bygningssakskyndig

Fredag, 27. mars 2026

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.



VELKOMMEN INN!

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



Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 101 kvm

BRA-e: 46 kvm

Total BRA: 147 kvm

2. etasje

BRA-i: 101 kvm

Total BRA: 101 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 55 kvm

2. etasje: 39 kvm

Enebolig

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter, benkeplate i laminat og underlimt stålvaske med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Det er fliser over deler av benkeplaten og belysning med stikkontakter under overskapene. Integrerte hvitevarer består av stekeovn fra AEG, induksjonstopp (80 cm) fra Siemens, oppvaskmaskin fra Whirlpool og kjøleskap med frysedel fra Siemens. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Kjøkkenet er utstyrt med en vegghengt ventilator i børstet stål fra Røros Metall, komfyrvakt og lekkasjestopper.

Kjøkken 2. etasje:

Hybelkjøkken med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Det er ikke etablert ventilator eller platetopp i tilknytning til kjøkkeninnredningen.

Bad 1. etasje:

Baderom med keramiske fliser på gulv og vegger, og malte flater i himling med innfelte spotter. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med baderomsmøbel med blandebatteri, speil med integrert belysning, vegghengt toalett, veggskap og en dusjnise med fastvegg, innfellbar dør i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Ventilasjon via avtrekksventil i himling.

Bad 2. etasje:

Baderom med keramiske fliser på gulv og vegger, og malte flater i himling med innfelte spotter. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, veggskap, vegghengt toalett, badekar og en dusj med fastvegg, innfellbar dør i herdet glass og dusjgarnityr med hånddusj. Ventilasjon via avtrekksventil i himling.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom med keramiske fliser på gulv med sokkelflis, og malte flater på vegger og i himling. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Det er utstyrt med utslagsvask i stål med blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via avtrekksventil i himling.

Innvendige overflater:

Gulv: Keramiske fliser på vaskerom og begge bad. Det er en sprekke i en flis ved inngangspartiet.

Vegger: Keramiske fliser på badene og malte flater på vaskerom.

Himling: Malte flater på vaskerom og begge bad.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system) med fordelerskap på vaskerom.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Aggregatet er plassert på vaskerom. Bad og vaskerom har avtrekksventil i himling og tilluft via luftespalte under dør.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereider på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

- Sentralstøvsuger: Sentralstøvsuger fra Villavent, plassert i utvendig bod.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har elektriske varmekabler i hele første etasje og på bad i andre etasje, samt en rentbrennende peisinnstans i stuen.

Energimerke

Lys grønn C

Info strømforbruk

Ca. 20 000kwh pr. år.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

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.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

• Det er gjort div. utbedring av innerdører etter befaringen.

STUEN

Stue med god plass til spisebord. Delvis åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse og hage.







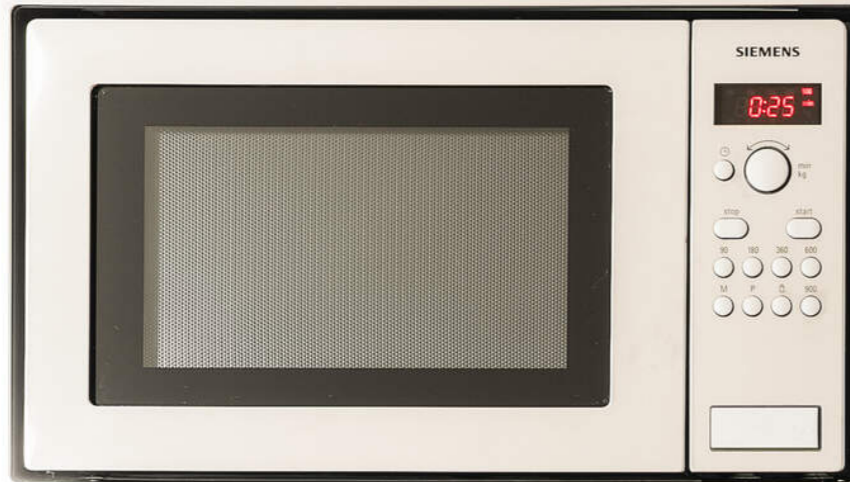




KJØKKEN

Romslig og praktisk kjøkken med integrerte hvitevarer.







BAD

Boligen har to gode bad fordelt på hver sin etasje



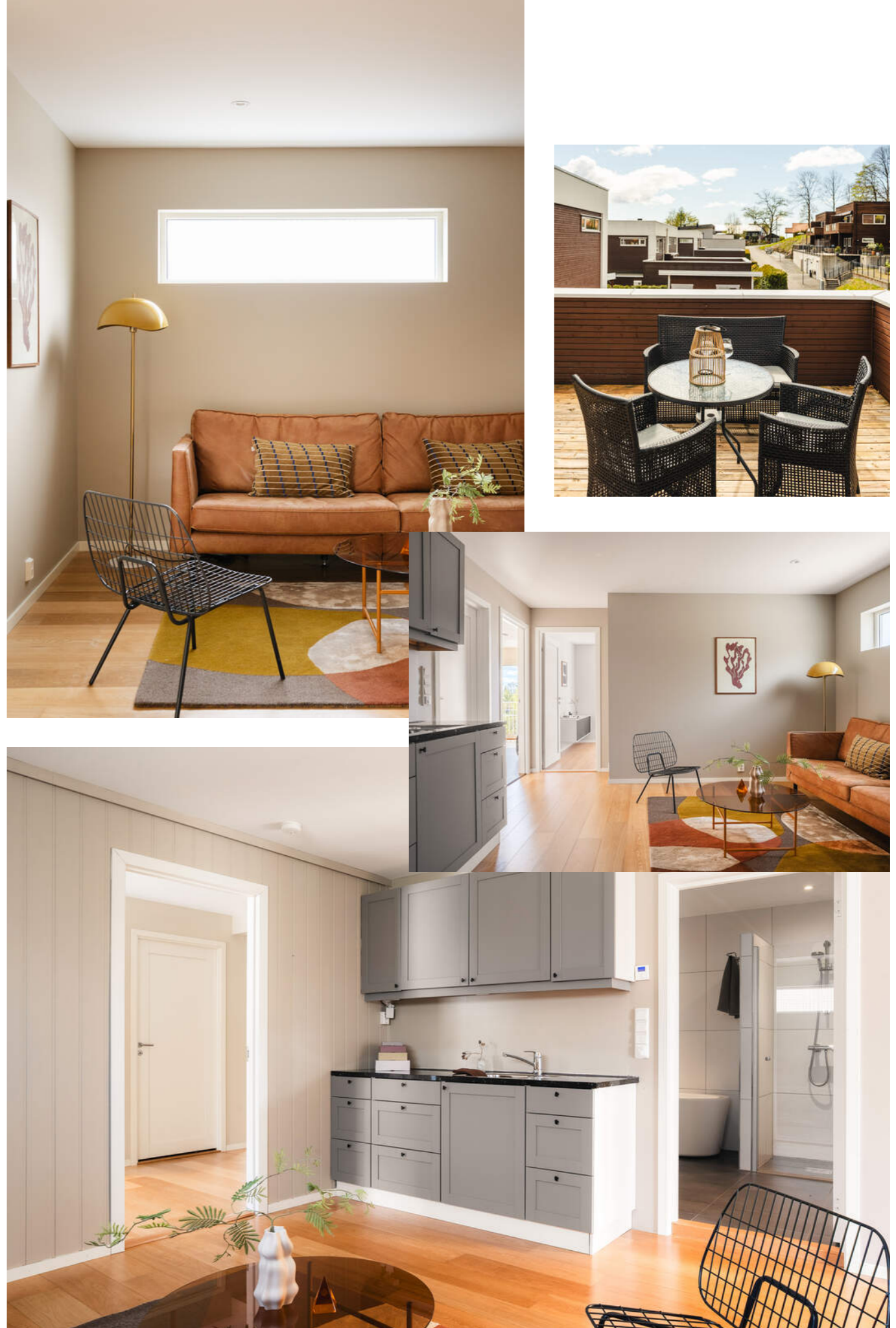


2. ETASJE

Etasjen inneholder 4 soverom, bad, stue med kjøkkenkrok og utgang til takterrasse.









HOVEDSOVERM

Stort og godt soverom med skyvedørsgarderobe og fransk balkong.





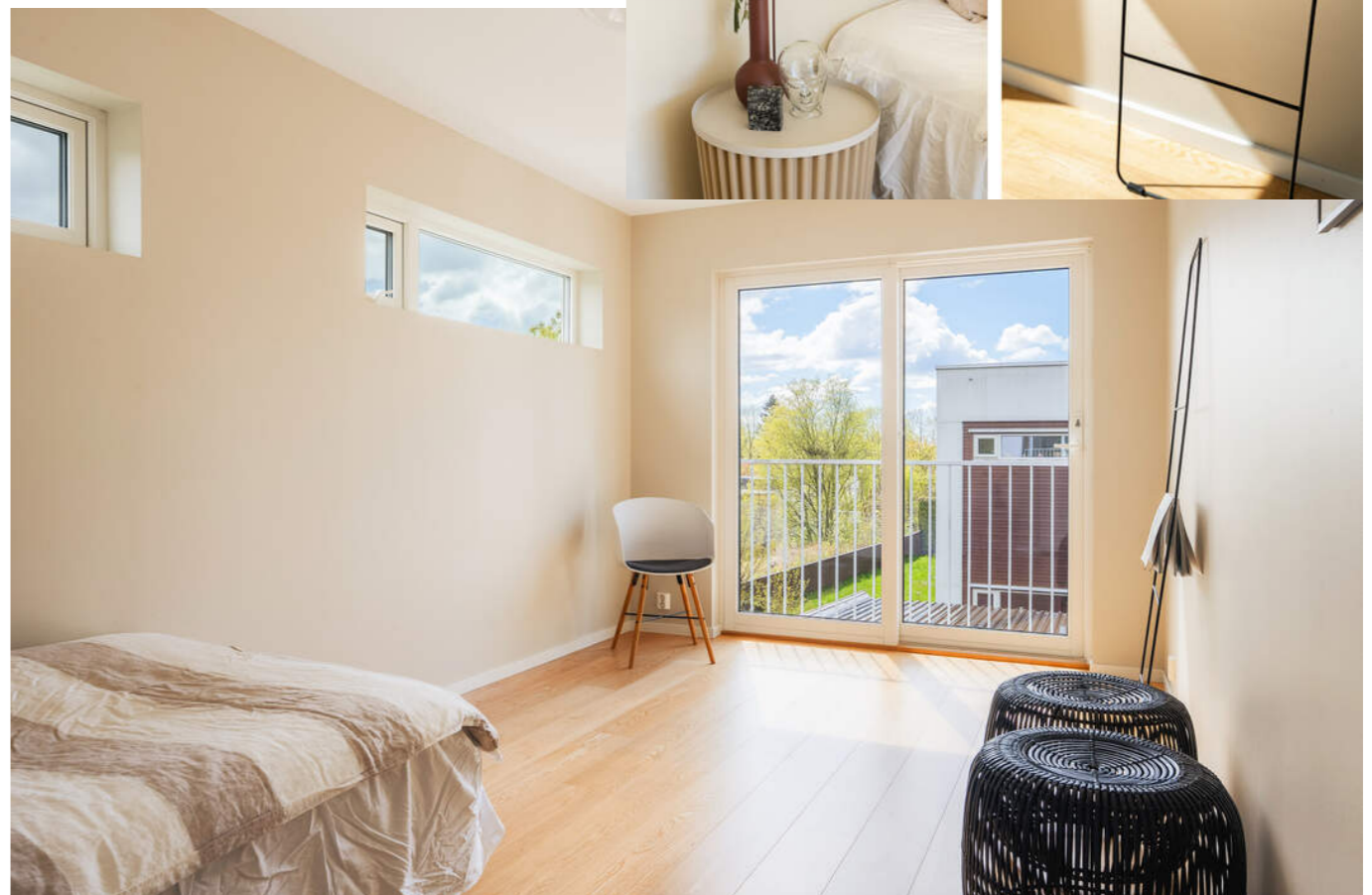
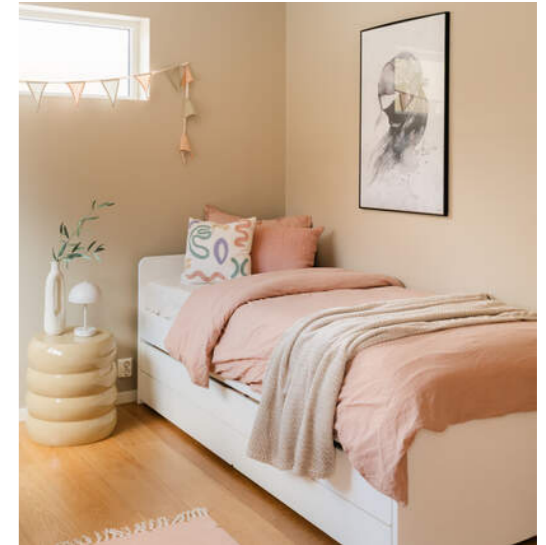
A light-colored wooden desk with a simple, modern design. It has a flat top and thin legs. On the desk, there is a large, rounded, light-colored ceramic vase containing dried flowers, a small lamp with a white dome shade, and some small decorative objects.

A white, modern-style chair with a curved back and a black seat. It has four wooden legs and a black crossbar. The chair is positioned in front of the desk.

A small, round, light-colored ceramic bedside table with a textured, stacked appearance. It holds a small white lamp with a dome shade and a white vase with greenery.

A white, low-profile bed with a built-in storage base. It is covered with a peach-colored duvet and a grey blanket. There are two pillows: one with a colorful, abstract pattern and one solid peach color. The bed is positioned against the wall.





UTGANG TIL TAKTERRASSEN

Stor og solrik takterrasse.







PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind
Polisenummer 4716528

Formuesverdi primær

2.379.482,- for 2024

Formuesverdi sekundær

9.517.929,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:
Eiendomsskatt bolig: kr 14655,00
Abonnementsgebyr vann: kr 1912,08
Stipulert mengde vann: kr 3683,68
Abonnementsgebyr avløp: kr 2633,76
Stipulert mengde avløp: kr 5036,08
Komm.påslag-etterdrift deponier: kr 105,00
Renovasjon grunnpris: kr 2865,15

Totalt inkl. mva.: kr 34950

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

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.

Fiber ca. 12 000,- pr. år. Brøyting ca. 3 500,- pr. år- Forsikring ca. 10 000,- pr. år.

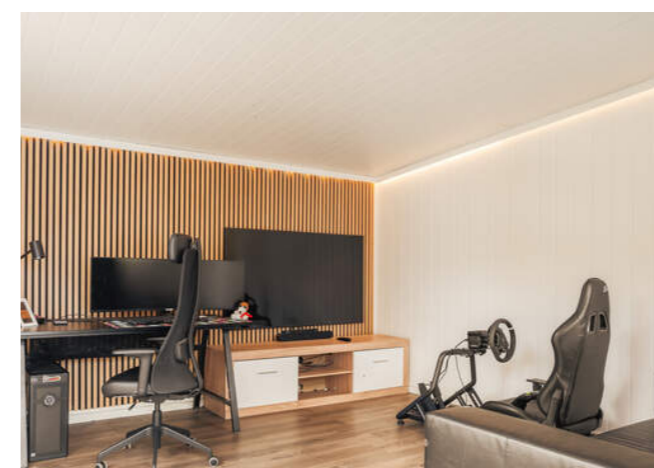
OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg bolig" i Merkurvegen, datert 15.05.2018.

Det er satt opp et annek. Det er usikkert om dette er søknadspliktig. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig

for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.



Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 15. mai 2018

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

16.07.2012 - Dokumentnr: 2012/581000-2/200 - Bestemmelse om bebyggelse
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 10 BNR: 906
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 10 BNR: 908
Rettighet gjelder plassering av garasje nærmere enn

4 meter.

22.02.2013 - Dokumentnr: 2013/157361-1/200 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: BERGEN TOMTESELSKAP AS
ORG.NR: 928 655 547
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2013 - Dokumentnr: 2013/157361-2/200 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531
Rettighetshaver: BERGEN TOMTESELSKAP AS
ORG.NR: 928 655 547
Bestemmelse om drift og vedlikehold av fellesanlegg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan FANA. GNR 10 BNR 571, MERKURVEGEN (plan-ID 60960000). Dette er en detaljregulering som regulerer eiendommen til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.. 28.06.2010

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2018, med ikrafttredelse 19.06.2019. I kommuneplanen er 99,9 % av eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg (Øvrig byggesone) og 0,1 % er avsatt til grønstruktur.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (PlanID 71740000), som har status planlegging igangsatt.

Det er gitt rammetillatelse for påbygg på enebolig på naboeiendommen med gnr/bnr 10/87.

Eiendommen er berørt av hensynssone H220_3 (Vei støy - gul sone) i kommuneplanen, med en dekningsgrad på 18,6 %.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg til privat vei.

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

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

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

Kjerneinformasjon

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

11 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
287 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

288 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
306 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

11 788 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
11 806 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes

fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Kjerneinformasjon

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

Ola Tau Hatlestad

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av salgssum. Estimert provisjon kr. 201 250 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 59 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600,00, Kommunale opplysninger kr 3 655,00, Markedspakke kr 23 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 000,00, Sum faste vederlag kr. 44 165.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 6 900,00, Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00, Foto kr 10 000,00, Tilstandsrapport kr 15 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 32 925.

Totale kostnader kr. 77 090.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. (Flett frase "meglers vederlag" her)

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. 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.

Dato salgsoppgave
13.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Merkurvegen 8B, 5099 BERGEN

27 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Merkurvegen 8B	Merkurvegen 8B	

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?

2020

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.

Siden januar 2020. 6 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 4716528

Informasjon om selger

Selger

Hatlestad, Ola Tau

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

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

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2



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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 3



Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadpliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 30351047

Side 4



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Deres referanse: Vår saksbehandler: Vårt saksnummer: Dato:
Katrine Ve 201216920/21 150518
Dir. tlf.: 5556 6477

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 10 Bnr 907
Adresse : Merkurvegen
Tiltakshaver : Bergenshus AS
Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 11.05.2018 og tillatelse datert 05.10.2012.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for nybygg bolig med en boenhet med tilhørende terrengjusteringer, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstillere kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

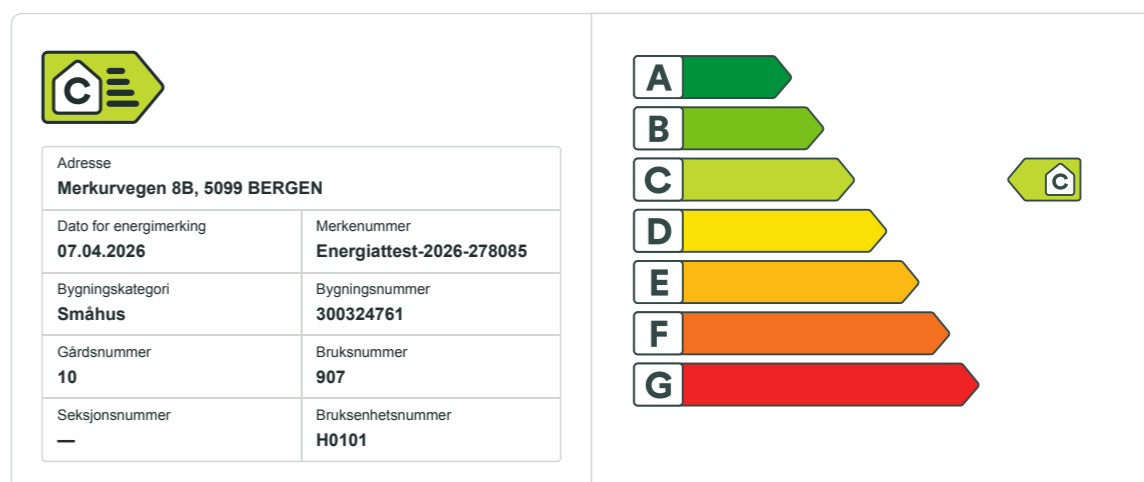
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Katrine Ve - Saksbehandler
Trond Haugen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Bergenshus AS, Østre Nesttunvegen 16, 5221 NESTTUN

**Energiattest****Energikarakteren**

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår	2014	Bygningstype	Enebolig
Bruksareal	202,0 m ²	Oppvarmet bruksareal	202,0 m ²
Oppvarmet etasje	2	Bygningsmateriale	Tre
Oppvarming	Elektrisitet, Ved		
Ventilasjon	Balansert ventilasjon		

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
114,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
111,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 116 kWh

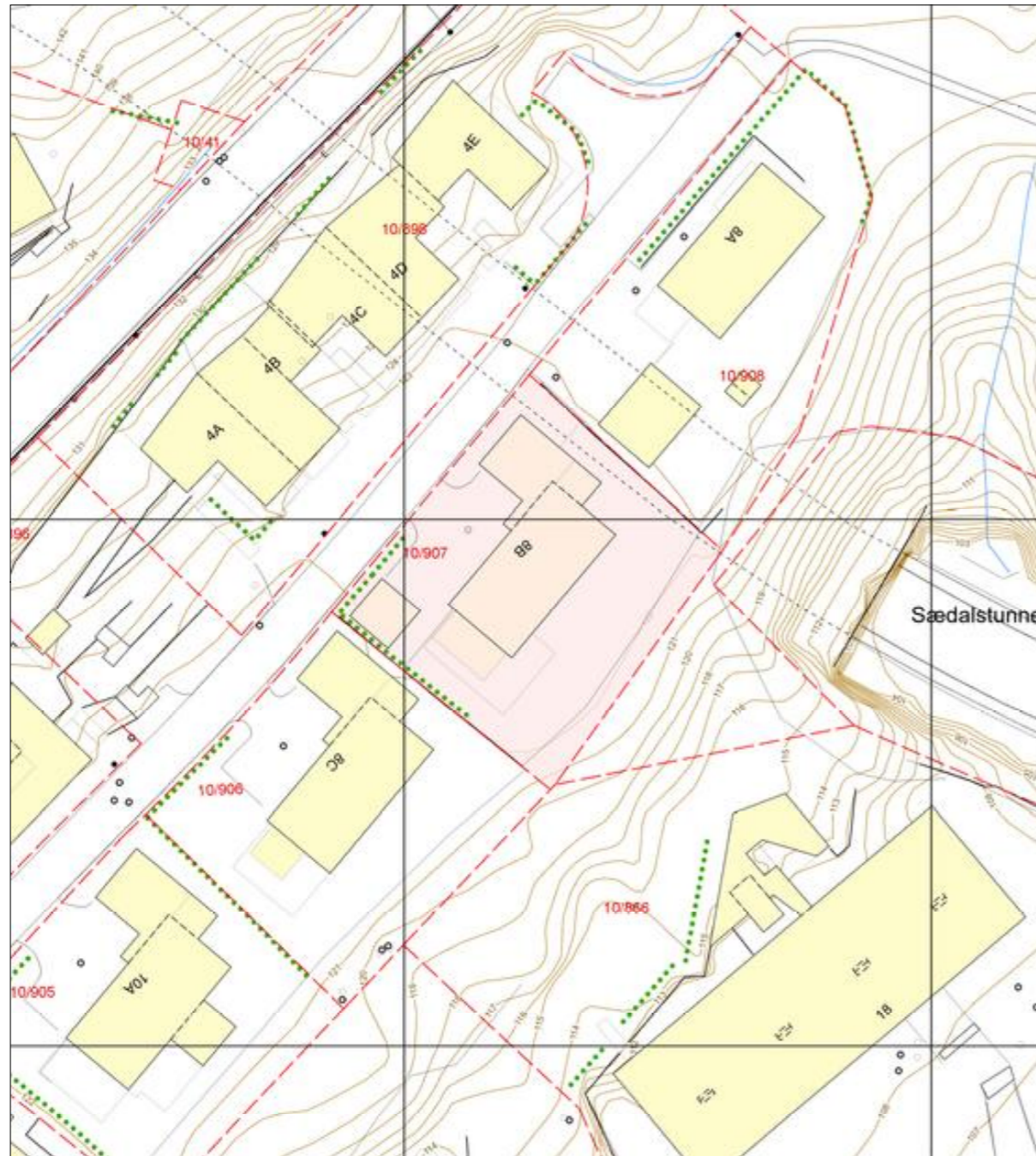


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 27.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 10/907/0/0
Adresse: Merkurvegen 8B, 5099 BERGEN



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	



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
- BERGEN kommune
- gnr. 10, bnr. 907

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 Rapportdato: 31.03.2026 Oppdragsnr.: 20932-3301 Eiendomsverdi ref nr: DB2702
 Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

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



Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 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.

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 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 tilstandsrapport 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 4 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer.
Terrasseplattning rundt deler av boligen på ca. 55 m².
Takterrasse over garasje på 38,5 m²
Garasje med sportsbod.
Anneks.

STANDARD

Boligen har normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er prosjektert og oppført i samsvar med Byggeteknisk forskrift (TEK10), på bakgrunn av gitt rammetillatelse datert 05.10.2012, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført senere, er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens Byggforvaltning 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må påregnes normalt vedlikehold.

BELIGGENHET

Boligen ligger i en blindvei, omgitt av eneboliger. Det er enkel adkomst til Nattland gjennom tunnelen, og det tar omtrent 12 minutter med bil til Bergen sentrum. Nattland Oppveksttun ligger i nærheten og tilbyr skole for elever fra 1. til 10. trinn, samt en barnehagedel. Området har gode muligheter for idrett og friluftsliv. I Sædalen er det et aktivt idrettslag med tilbud for både barn og voksne. Nærområdet byr også på variert turterreng, blant annet i Furudalen og opp til Nattlandsfjellet, som har lysløyper for skigåing om vinteren og stier for løpeturer og turer resten av året. Badevann er også tilgjengelig i nærheten. Eiendommen ligger i rolige og naturskjønne omgivelser.

TOMT

Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein ved inngangspartiet, flat gressplen og en stor treterrasse. Dobbeltgarasje ved boligen.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Parkering i integrert dobbeltgarasje. Oppstillingsplass til flere biler i forkant av den.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.
Tilbakefylt med drenerende masser.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfals kledning m/spor, samt partier med fasadeplater.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Dører:

Ytterdør og balkongdører med malte dørblad og isolerglass.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.
Taktekking med takbelegg.
Nedløp i metall.

Etasjeskillere/gulv på grunn:

Etasjeskillere av trebjelkelag.
Gulvet er støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampsperre.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

1. etasje:

Entré / gang (14,4 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter. Skyvedørgarderobe.

Vaskerom (7,4 m²)

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bad (7,5 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (10,4 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Stue (35,2 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Peis. Utgang til hage.

Kjøkken (23,0 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Utgang til hage. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

2. etasje:

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 5 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Hall m/trapp (15,5 m²)
Parkett på gulv, malte flater/MDF-panel på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

Soverom (11,2 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Soverom (10,4 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Innvendig bod (4,1 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Stue/kjøkken (16,6 m²)
Parkett på gulv, malte flater/MDF-panel på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (17,8 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørgarderobe.

Soverom (14,0 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (8,7 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vann- og avløpsrør av plast.
Rør-i-rør.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
Balansert ventilasjon.
Sentralstøvsuger.
Sikringskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Rentbrennende peisinnstas i stue.
El. varmekabler i hele 1. etasje samt på bad i 2. etasje.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.
Elektrisk oppvarming.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det et etablert stue med enkel hybelkjøkkeninnredning i 2. etasje. Det er også satt opp vegg mot gang i den forbindelse.

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

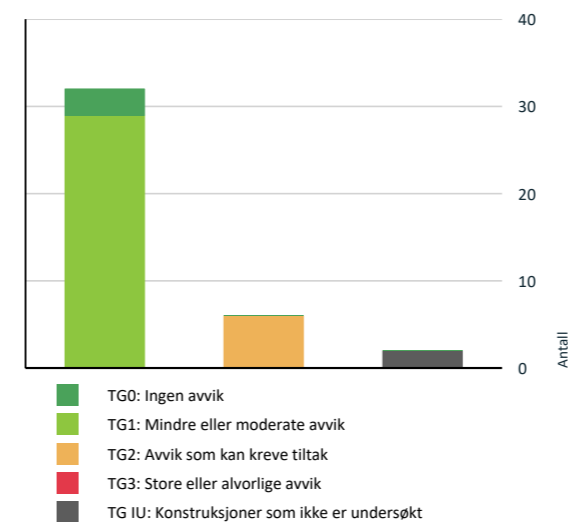
Side: 6 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Vedrørende egenerklæringskjema er ikke kontrollert. Egenerklæringskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (7,4 m²) > Tilliggende [Gå til side](#)
konstruksjoner våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 7 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

- Sprekk i flis ved inngangsparti, samt bom i enkelte fliser.

Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (7,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad (7,5 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Sår på et par fliser rundt sluk.

Våtrom > 1. etasje > Bad (7,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2. etasje > Bad (8,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår
2014

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Boligen har normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med takfolie/takbelegg.

Taket er vurdert ut i fra alder.

Vedlikehold:

Taktekking bør jevnlig kontrolleres. Sluker må holder under oppsikt og renses ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år

- Takbelegg: ca. 20–30 år

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp i metall.

Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Takrenner/nedløp (stål): ca. 20–30 år

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, dobbelfals kledning m/spor, samt partier med fasadeplater.

Vedlikehold:

Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Merk:

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

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TG 01 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 01 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Merk:

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

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 01 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdører med malte dørblad og isolerglass.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

TG 01 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplattning rundt deler av boligen på ca. 55 m².

Trykkimpregnerte terrassebord.

Terrassen er skjermet med levegg mot vei/garasje.

Takterrasse over garasje på 38,5 m² med utgang fra hall m/trapp i 2. etasje.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bordpanel og overliggende, hvitt beslag i pulverlakkert utførelse.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,00 meter.

To franske balkonger med utgang fra to av soverommene i 2. etasje. Rekkverk med stående metallspiler i hvitlakkert utførelse.

INNVENDIG

TG 02 Overflater

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 10 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sprekk i flis ved inngangsparti, samt bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Flis med sprekk bør skiftes ut. Merk at fliser med bom har en større risiko for å løsne med tiden.



TG 01 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:

Murt pipe.

Ildsted:

Peis i stue. Rentbrennende type.

Merk:

Pipen er ikke inspisert eller vurdert, da denne ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

TG 01 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen tretrapp med spilerekkverk og håndløper.

TG 01 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Det er gjort div. utbedring av innerdører etter befaringen.

Merk:

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 11 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM (7,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Utslagsvask i stål med blandebeholder, opplegg for vaskemaskin, varmtvansberegner, fordelerskap til rør-i-rør og ventilasjonsaggregat. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > VASKEROM (7,4 M²)

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM (7,4 M²)

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 26 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Merk:

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

1. ETASJE > VASKEROM (7,4 M²)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

1. ETASJE > VASKEROM (7,4 M²)

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 12 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM (7,4 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > VASKEROM (7,4 M²)

TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da vegg med sanitærinstallasjoner grenser mot flislagt bad.

1. ETASJE > BAD (7,5 M²)

Generell

Beskrivelse

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

Inneholder:

Baderoms møbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebeholder, speil med integrert belysning, vegghengt toalett, veggskap og dusjnise med fastvegg, innfellbar dør i herdet glass samt dusjgarnityr med håndduj. El. varmekabler, to plastluker og avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > BAD (7,5 M²)

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD (7,5 M²)

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Sår på et par fliser rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avvik av kosmetisk betydning. Det vurderes ikke for å være hensiktsmessig å skifte ut fliser grunnet risiko for å skade underliggende tettesjikt/membran.

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 13 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (7,5 M²)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastluker med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

1. ETASJE > BAD (7,5 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD (7,5 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > BAD (7,5 M²)

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 14 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 6 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 45,1% ved en temperatur på 21,5 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

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



2. ETASJE > BAD (8,7 M²)

Generell

Beskrivelse

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

Inneholder:

Baderoms møbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, veggskap, vegghengt toalett, badekar og dusj med fastvegg samt innfellbar dør i herdet glass og dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD (8,7 M²)

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD (8,7 M²)

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

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

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

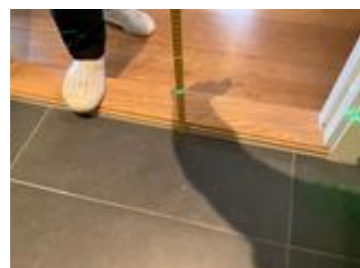
Side: 15 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (8,7 M²)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastluker med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



2. ETASJE > BAD (8,7 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD (8,7 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD (8,7 M²)

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 16 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 6 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 34,1% ved en temperatur på 21,5 grader.

Definisjon av målte verdier:

- Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
- Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
- Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
- Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
- Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (23,0 M²)

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter, benkeplate i laminat og underlimt stålvaske med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over deler av benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra AEG
- Induksjonstopp (80 cm) fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Whirlpool
- Kjøleskap med frysedel fra Siemens

Vegghengt ventilator i børstet stål fra Rørø Metall.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

1. ETASJE > KJØKKEN (23,0 M²)

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt ventilator.

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (16,6 M²)

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 17 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri.

Hybelkjøkken med enkel standard.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (16,6 M²)

Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert ventilator eller platetopp ifb. med kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).

Fordelerskap på vaskerom.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Pex-rør: 25-75 år



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert på vaskerom.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen.

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 18 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

TO 2 Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Sentralstøvsuger fra Villavent, plassert i utvendig bod.

Sentralstøvsugeren er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det ble ikke foretatt funksjonstest.

Forventet brukstid:
Sentralstøvsugere har normalt en brukstid på 10–20 år, avhengig av modell, bruk og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert på vaskerommet.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 25A, 1 kurs på 16A og 18 kurser på 15A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler i hele 1. etasje samt på bad i 2. etasje.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

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

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt enkel visuell kontroll.

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 19 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

1. 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
2. Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. 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 Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarerklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarerklæring for anlegget.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

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

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 20 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Gulvet er støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampsperre.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold ble visuelt kontrollert.

Merk:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

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

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 21 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.
Pulttak tekket med takfolie/takbelegg.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 22 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

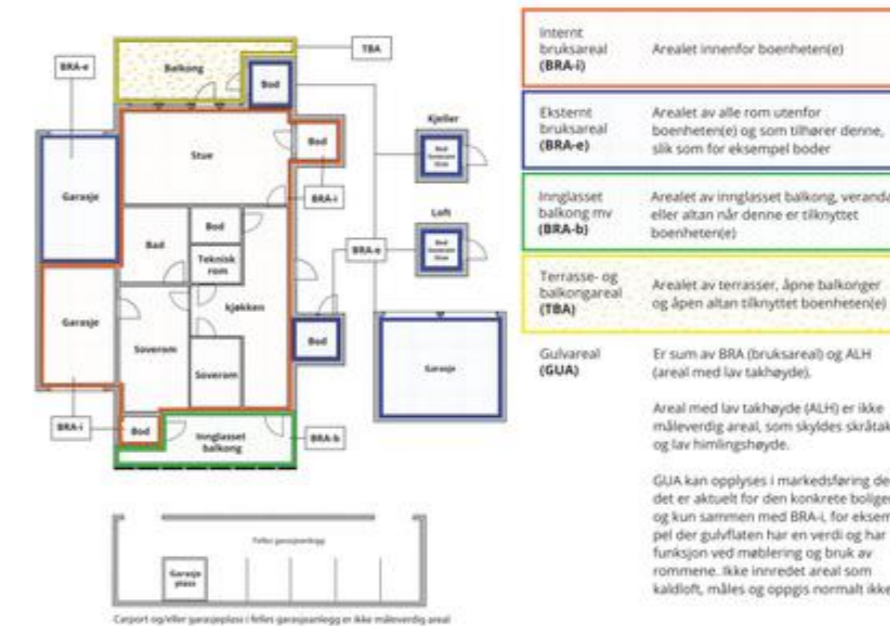
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 23 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	101	46		147	55
2. etasje	101			101	39
SUM	202	46			94
SUM BRA	248				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré / gang (14,4 m ²), vaskerom (7,4 m ²), bad (7,5 m ²), soverom (10,4 m ²), stue (35,2 m ²), kjøkken (23,0 m ²)	Garasje (37,0 m ²), bod (9,0 m ²)	
2. etasje	Hall m/trapp (15,5 m ²), soverom (11,2 m ²), soverom (10,4 m ²), innvendig bod (4,1 m ²), stue/kjøkken (16,6 m ²), bad (8,7 m ²), soverom (17,8 m ²), soverom (14,0 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,3 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,4 m² av bruksarealet i 2. etasje.

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

GENERELT

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: - Det er etablert stue med enkel hybelkjøkkeninnredning i 2. etasje. Det er også satt opp vegg mot gang i den forbindelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 24 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



SUM BRA 13

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Innredet rom (13,4 m ²)	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	198	50
Anneks	13	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Patrick Bang	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	10	907		0	738 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Merkurvegen 8 B							
Hjemmelshaver							
Hatlestad Ola Tau							

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 25 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.03.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	27.03.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	27.03.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	27.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 26 av 29

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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. Straktiltak 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 bruker 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)

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 27 av 29

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.

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, 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 hammerlektrode 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 slitasjegrاد: 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 28 av 29

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

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

- 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/personvernerklaering/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/DB2702>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Merkurvegen 8 B, 5099 BERGEN
Gnr 10 - Bnr 907
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20932-3301

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 29 av 29



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

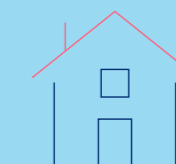
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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, varmpumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer 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:

Merkurvegen 8B, 5099 BERGEN. Gnr. 10, bnr. 907, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260057
Megler: Georg André Gade, mobil: 93003830, e-post: gag@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Georg André Gade

Eiendomsmegler / Partner

930 03 830

gag@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

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