

PROAKTIV

Rehabiliteret enebolig med
særpreg, stor tomt og naturen
som nærmeste nabo.

For deg som ønsker landlig ro
og bynær komfort.

DYNGELANDSEIDET 37



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



NESTTUN

På Dyngelandseidet 37 bor man med naturen tett på, i et landskap som oppleves sjeldent fredelig og samtidig overraskende nært det meste. Eiendommen ligger vakkert til i Eidsdalen, like ved Myrdalsvatnet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Dyngelandseidet 37, 5226
NESTTUN

Gnr./Bnr.: Gnr. 52, bnr. 11, i Bergen
kommune

Prisantydning: 7.000.000,-

Omkostninger: 176.090,-

Totalpris: 7.176.090,-

Kommunale avgifter: 5.250,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1939

Rom/soverom: 4/2

BRA: 221.4 m²

BRA-i: 146 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Garasje og
biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 4478 m²

Energimerke: Energiklasse F (oransje)

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	24	64	66
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
74	81	122	127
Vedlegg	Tilstandsrapport	Energiattest-2026- 273289	Byggetegninger
136	143	148	
Ferdigattest tilbygg	Basiskart	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Megler Brynjulf Hardang er gjennomført profesjonell og holder det han lover.»

«Han er ærlig, pålitelig og i tillegg lydhør for selgeres synspunkter og ønsker. Et viktig argument for å bruke samme megler er at interessenter føler seg trygge og ivaretatt fordi han ivaretar både kjøper og selger på en god måte. Da er det lettere for folk å legge inn bud.»

Selger: Morten Askeland

«Han er dyktig og profesjonell megler og vi er svært fornøyd med hans innsats.»

«Da vi kjøpte leiligheten for vel 5 år siden, fikk vi et meget godt inntrykk av Brynjulf Hardang. Det var derfor vårt førstevalg å få tak i ham til å hjelpe oss med salget. Heldigvis var han tilgjengelig, og han har gjort en meget god jobb for oss.»

Selger: Egil Kommedal

«Er svært fornøyd med Proaktiv. Megleren var dyktig, effektiv, nøy og behagelig.»

«Bruker gjerne samme megler i fremtiden om behov!»

«Megleren Brynjulf gjorde en veldig god og ryddig jobb her. Det var ingen lett eiendom og selge, men han satt seg grundig inn i det som berørt salget.»

Selger: Tone Østervold Marcellius

«Jeg opplevde en veldig hyggelig og pålitelig megler. Ikke minst et veldig engasjement.»

Selger: Guro Moen

«Megler var høflig, imøtekommende, behagelig og hjelpsom.»

Selger: Ingvard Jakobsen

«Veldig god oppfølging fra ende til annen i salgsprosess. Alltid tilgjengelig og imøtekommende. Kunne med andre ord ikke bedt om bedre megler.»

Selger: Erica Blakstad

«Meget vel fornøyd!»

«Svært god og tett oppfølging, høy kvalitet på samarbeidet, med intensitet og fokus på målet. Dette gir trygghet for meg som selger.»

Selger: Karen Helen Doublet

«Tusen takk!»

«Proaktiv Eiendomsmegling tilbyr en heidundrende fest av et boligsalg. Hurtighet og profesjonalitet er nøkkelord som beskriver deres effektive meglere. Jeg vil gladelig kjøpe og selge via Proaktiv igjen!»

Selger: Joakim Simensen

«Gjennomgående god og ryddig prosess.»

”

"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: **Brynjulf Hardang**



Brynjulf Hardang
Fagansvarlig/Daglig leder/Megler/Jurist/Partner
Mobil: 48 08 13 58
E-post: bh@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Mine kunder skal vite at de får en profesjonell meglertjeneste der alt blir gjort for å sikre en personlig, trygg og effektiv salgsprosess der intet overlates til tilfeldighetene. En god megler er en god investering. Måten megleren jobber på, meglerens fokus på kvalitet i de ulike ledd av salgsprosessen og meglerens entusiasme og ståpåvilje vil være klart utslagsgivende for sluttresultatet. Meglerfaget er prestasjonsbasert. Det er den megleren som har den beste metoden, de rette holdningene og det beste materialet som alltid vil oppnå det beste resultatet.

Rehabiliteret enebolig med særpreg, stor tomt og natur som nærmeste nabo. Her bor du stille og grønt, omgitt av fjell, skog og vann, samtidig som Nesttun er en kort tur unna.

Noen eiendommer er mer enn et hus. De er et sted. Et landskap. En følelse av frihet, lys og rom rundt seg. Dyngelandseidet 37 er en rehabiliteret enebolig over tre etasjer, plassert på en stor naturtomt med tilleggstomt, helt i grensen mot et fantastisk naturområde. Her bor du tilbaketrukket og grønt, med skog, stier, vann og fjell som en naturlig del av hverdagen – samtidig som Nesttun ligger bare rundt syv minutter unna. Boligen går over tre etasjer og byr på gjennomtenkte løsninger, robuste materialvalg og en varm, moderne stil. Kryssfiner, plassbygde innredninger og vedlikeholdsfrie overflater gir huset et uttrykk som både er praktisk og særegent.

Her får du to stuer, to bad, vaskerom, separat WC og to soverom, med fleksible rom for både hverdagsliv, gjester og hjemmekontor.

Uteområdene er en opplevelse i seg selv. Store terrasser, og sto naturtomt i ulike nivåer. Her har det tidligere gått både hester, hunder og høns, og eiendommen har fortsatt sjeldne muligheter for deg som ønsker plass til utfoldelse, dyrehold, dyrking av frukt eller bær. Dobbel garasje og uthus gir ekstra bruksverdi. Et hjem for deg som vil bo naturnært, fritt og samtidig ha kort vei til Nesttun og sentrum.

Megler **Brynjulf Hardang**

«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!



NESTTUN

Kommune: Bergen / Område: Nesttun

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

Beliggenhet

På Dyngelandseidet 37 bor man med naturen tett på, i et landskap som oppleves sjeldent fredelig og samtidig overraskende nært det meste. Eiendommen ligger vakkert til i Eidsdalen, like ved Myrdalsvatnet, med fri natur som nærmeste nabo og et turterreng som begynner nesten der gårdsplassen slutter. Her er det rom for den som ønsker luft, lys og landskap rundt seg. Rom for barn som kan vokse opp med skogen som lekeplass. Rom for dyr, hage, prosjekter og årstider. Og rom for et hverdagsliv der man kan trekke pusten litt dypere, uten å gi slipp på nærheten til byen.

Eiendommen består av to bruksnummer, 4601-52/11 på 1730 kvm og 4601-51/2 på 2748 kvm. Samlet gir dette en stor og innholdsrik naturtomt med en karakter man sjelden finner så nær Bergen. Tomten har en lun og landlig følelse, med grønne soner, naturlig vegetasjon og et tydelig preg av å ligge i overgangen



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Dyngelandseidet Linje 71	6 min 0.5 km
🚶	Nesttun sentrum Linje 1	8 min 3.5 km
🚶	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 13.2 km
✈️	Bergen Flesland	21 min

DAGLIGVARE

	Rema 1000 Elveneset PostNord	5 min 2.3 km
	Rema 1000 Midtun	7 min

VARER/TJENESTER

📦	AMFI Nesttun	8 min
🏪	Aptek1 Midtun	7 min

SPORT

⚽	Ullsmåg skole Ballspill, fotball	19 min 1.6 km
⚽	Midtungården Sameie ballbinge Ballspill	5 min 2.5 km
🏊	Spent Nesttun	7 min
🏊	NEXT Midtun	7 min



mellom kulturlandskap, skog og fjell. Her har selger tidligere hatt både høns, hester og hunder, noe som sier mye om eiendommens bruksmuligheter og atmosfære. Dette er ikke bare en bolig med tomt rundt, det er et lite sted å leve, forme og fylle med liv.

Beliggenheten passer særlig godt for den som ønsker en mer naturnær hverdag. Rundt eiendommen ligger et stort nett av turmuligheter, fra korte ettermiddagsturer i nærområdet til

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

lengre fjellturer innover i Fanafjellene og videre mot Gullfjellet. Myrdalsvatnet ligger like i nærheten og gir området en egen ro. Her får man nærheten til vannspeil, skogsstier og åpne partier, og området egner seg godt både for rolige spaserturer, familieturer, lufting av hund og mer aktive treningsøkter. Ved Myrdalsvatnet finnes det opparbeidet turvei, turparkering, fiske- og rekreasjonsmuligheter, og terrenget rundt vannet er kjent som et fint turområde for både små og store.

Fra Dyngeland er det kort vei inn i et av Bergens mest varierte og tilgjengelige friluftsområder. Fjelltopper som Hånuken, Storevarden, Stordalsfjellet, Totlandsfjellet, Livarden og Ulvursfjellet ligger som naturlige turmål i landskapet rundt. For den turvante kan man fortsette videre mot Gullfjellet og de større fjellområdene øst for byen. Samtidig finnes det en rekke mindre topper, stier, skogsveier og utsiktspunkt som gjør at man ikke trenger å planlegge store ekspedisjoner for å få gode naturopplevelser. Her kan hverdagen romme en kveldstur i lav sol, en søndagstur med sekk og termos, en løpetur før middag eller en stille morgenrunde med hunden.

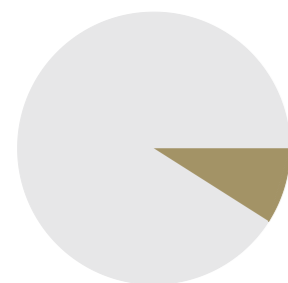
Det er nettopp kombinasjonen av det nære og det store som gjør beliggenheten så spesiell. Rett utenfor huset ligger de



små opplevelsene: fugleliv, skogbunn, bekkedrag, skiftende lys og følelsen av å ha naturen rundt seg. Litt lenger ute åpner landskapet seg mot fjell, vann og større turområder. På klare dager får man også utsyn mot Ulriken, som ligger som et kjent og vakkert landemerke i horisonten. Utsikten gir en fin påminnelse om hvor nær Bergen man faktisk er, selv om eiendommen oppleves skjermet og landlig.

Himmelretningen og plasseringen i terrenget gir eiendommen gode kvaliteter gjennom dagen. Her får man lyset inn fra ulike retninger etter hvert som solen beveger seg over landskapet, og tomtens størrelse gir gode muligheter for å etablere uteplasser tilpasset både morgensol, ettermiddagssol og lune soner i le for vær og vind. I et område som dette blir årstidene tydelige. Våren merkes i fuglesang og grønnere marker, sommeren i lange kvelder ute, høsten i farger over åser og skog, og vinteren i stille morgener og frisk luft. Det gir en egen rytme i hverdagen, en følelse av å bo i takt med omgivelsene.

BOLIGMASSE



91% enebolig
9% annet

SKOLER

Ulsmåg skole (1-7 kl.) 534 elever, 33 klasser	17 min 1.5 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	10 min 4.6 km
Hop skole (8-10 kl.) 434 elever, 33 klasser	11 min 4.7 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	14 min 6.4 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	10 min 4.5 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	15 min 8.9 km

BARNEHAGER

Ulsmåg barnehage (1-5 år) 57 barn	23 min 2 km
Fanatunet barnehage (0-6 år) 62 barn	5 min 2.6 km
Nesttun Indremisjons barnehage (1-5 år) 19 barn	6 min 2.9 km

Samtidig er Dyngelandseidet 37 langt fra avsides. Fra eiendommen er det om lag syv minutter til Nesttun, med et bredt tilbud av butikker, servicetilbud, serveringssteder, bybane, bussforbindelser og daglige nødvendigheter. Nesttun fungerer som et naturlig lokalsentrum for området, og her finner man alt fra dagligvare og apotek til treningssenter, kaféer, legekontor og øvrige tjenester. På kort tid kan man dermed gå fra stillheten på egen naturtomt til et levende bydelsentrum med det meste man trenger i hverdagen.

Bergen sentrum nås på rundt 25 minutter, avhengig av trafikk og rutevalg. Det gjør beliggenheten godt egnet for pendlere og for familier som ønsker nærheten til arbeidsplasser, kulturtilbud, studiesteder og byliv, men som samtidig vil hjem til roligere omgivelser. Denne balansen er en av eiendommens fremste kvaliteter. Her bor du grønt, luftig og tilbaketrukket, men ikke isolert. Hverdagslogistikken er fortsatt praktisk, og det er kort vei til både Fana, Nesttun, Midtun, Skjold, Paradis og videre mot Bergen sentrum.



For barnefamilier er området særlig attraktivt. Her får barn en oppvekst med stor frihet, frisk luft og nærhet til naturen, samtidig som skole- og barnehagetilbud finnes i omkringliggende områder. Aktuelle skoler og barnehager må sees i sammenheng med gjeldende skolekrets og opptak, men i nærrområdet finnes flere etablerte tilbud i Fana/Nesttun-området. Bergen kommune har digitale kart som viser gjeldende skolekretsgrenser, og egen oversikt over både kommunale og private barnehager. Dette gjør det enkelt for interessenter å kontrollere konkret tilhørighet og aktuelle alternativer før kjøp.

Området rundt Dyngeland, Totland, Midtun og Nesttun har en fin kombinasjon av landlige kvaliteter og veletablert infrastruktur. Her er det kort vei til idretts- og fritidstilbud, turveier, ballbaner og organiserte aktiviteter i Fana-området. For barn og unge gir dette gode rammer for en aktiv hverdag, enten interessene går mot fotball, håndball, friluftsliv, ridning, løping, ski når forholdene tillater det, eller ganske enkelt lek ute i naturen. For voksne gir beliggenheten en sjelden mulighet til å koble av uten å måtte reise bort.

VELKOMMEN TIL DYNGELANDSEIDET 37

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede uteområder.

Parkering

Garasje og biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomtestørrelse

4 478 m²

Beskrivelse av tomt

4601-52/11 (Dyngelandseidet 37), tomt på 1730 m²
4601-51/2, tilstøtende tomt (ubebygd) på 2748 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig, antatt opprinnelig oppført i 1939.

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført

oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

UTVENDIG:

Taktekking, TG2:

Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Dekrapanner (stålpannetak) på del av tak mot sør. Taktekking av varierende/eldre alder.

Taket 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.

Vurdering av avvik:

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

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

- Taktekking bærer preg av elde/slitasje.

- Rust på noen deler stålpannetaket.

Nedløp og beslag, TG2:

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Takrenner, nedløpsrør og beslag bærer preg av elde/slitasje.

- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon, TG1:

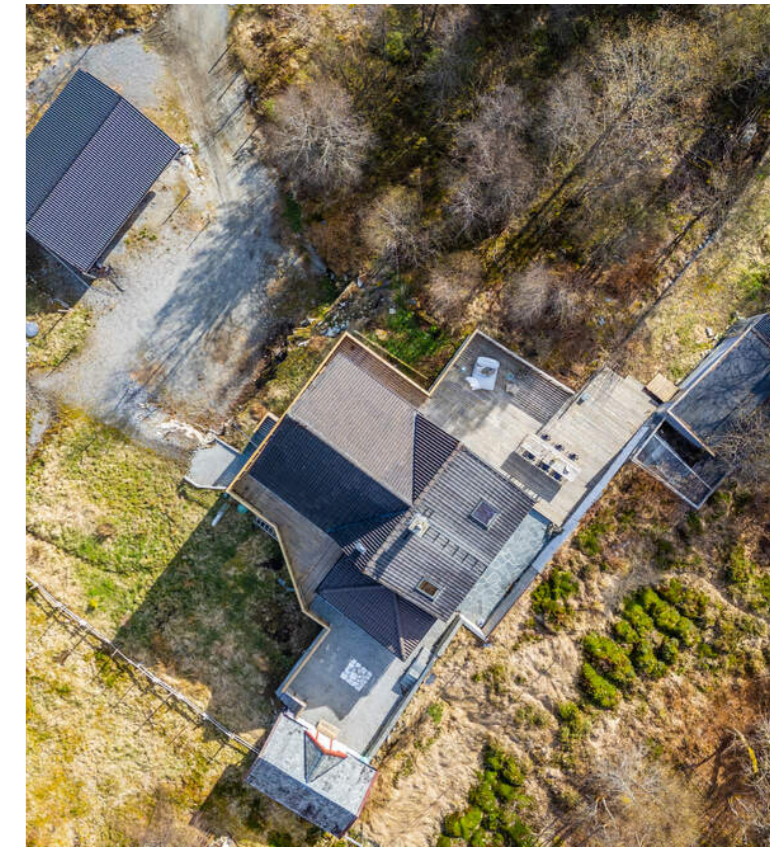
Yttervegger av bindingsverk/reisverk. Utvendig kledd med liggende, enkeltfaset trekledning.

Takkonstruksjon/Loft, TG IU:

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

Vinduer, TG1:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Trevinduer i underetasjen fra 1981 og 1985. PVC-vindu fra 2020. Trevinduer i hovedetasjen av eldre alder. Glass er skiftet i fem vinduer i stuen i 2013. To vinduer i trappegang fra 1985. PVC-vinduer fra 2020. PVC-vinduer i loftsetasjen fra 2020. Takvinduer av nyere alder. Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik.



Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Vinduer av eldre årgang, TG2:

Vurdering gjelder for vinduer fra 80-tallet. Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene. Eldre vinduer normalt sett redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Dører, TG1:

Ytterdør i teak med sidefelt fra 1985. Skyvedør med PVC-karm og isolerglass fra 2020. Skyvedør med trekarm av ukjent alder. Glass er datert 2013. Balkongdør i loftsetasjen i malte trekarm med isolerglass fra 2013. MERK: Balkongdør i loftsetasjen tar noe i karm og bør justeres (vedlikehold).

Dør til bod med utvendig adkomst, TG2:

Ytterdør med laminert dørbord. Svært treg dør. Dør må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3:

Terrasse rundt deler av boligen på ca. 102 m² med utgang fra stue og kjøkken. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk liggende spiler. Rekkverkshøyde ble målt til 1,01 meter. Balkong på ca. 4 m² med utgang fra soverom i loftsetasjen. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående bord. Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter. Det er påvist avvik- utettheter i dekke under terrasse. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Dette krever destruktive inngrep. Materialer med skader må skiftes ut. Estimert er vanskelig å anslå konkret uten tilbud fra entreprenør eller lignende.

Kostnadsestimat: kr. 20 000,- - 100 000,-.

INNVENDIG

Overflater, TG1:

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2:

Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Pipe og ildsted, TG1:

Murt pipe. Eier opplyser at det er montert nytt foringsrør i pipen. Vedovn i stue. Rentbrennende type.

Rom under terreng, TG2:

Det ble foretatt hulltaking. Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 75,2% ved en temperatur på 13,1 grader. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 %

anses å være fuktig. Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen. Det ble målt fukt i et område som defineres som fuktig. Ingen ventil i rom under trapp. Det anbefales å montere ventil i rom under trapp.

Krypkjeller, TG2:

Boligen har krypkjeller. Det ble gjort innvendig inspeksjon av denne. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden.

- Fuktig miljø i krypkjelleren, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.
- Det er manglende dampsperre på bakken. Dette gir risiko for fukttopptrekk og forhøyet luftfuktighet.
- Deler av krypkjelleren er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendig tilstand i disse delene kan ikke garanteres for.

Innvendige trapper, TG1:

Lukket tretrapp mellom underetasjen og hovedetasjen. Åpen tretrapp mellom hovedetasjen og loftsetasjen.

Innvendige dører, TG1:

Hvite, formpressede innerdører. Skyvedør fra stue/kjøkken til vaskerom.

VÅTROM

Underetasje bad, 2,7 kvm:

Keramiske fliser på gulv, malte flater/keramiske fliser på vegger og malte flater i himling. Badet inneholder plassbygget baderomsmøbel i finer med toppmontert porselensvask og ett-greps blandebatteri, speil, gulvstående toalett, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler plastsluk (rennesluk) og elektrisk vifte på vegg. Badet fra 2020/2021.

Overflater vegger og himling, TG1:

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

Overflater gulv, TG2:

Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt, TG1:

Plastsluk med vannlås. Klemring i sluk. Smøremembran.

Sanitærutstyr og innredning, TG1:

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

Ventilasjon, TG1:

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TGO:



TEKNISK GJENNOMGANG AV BOLIGEN

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

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 49,0% ved en temperatur på 20,3 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Vaskerom i hovedetasje, 8,8 kvm:
Flytstøp, malte flater på vegger og i himling. Innredning med laminerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg. Vaskerom fra 2020/2021.

Overflater vegger og himling, TG1:
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater gulv, TG1:
Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp overflate ved dørterskel.

Sluk, membran og tettesjikt, TG3:
Plastsluk. 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 er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Sanitærutstyr og innredning, TG2:
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Liten sprekk i benkeplate. Benkeplate bør skiftes. En må være oppmerksom på at vannsøl kan forårsake fuktsvelling i det aktuelle området.

Ventilasjon, TG1:
Elektrisk vifte på vegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TGO:
Det ble foretatt hulltaking i vegg med sanitærinstallasjoner, uten å avdekke unormale fuktforhold. Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 38,9% ved en temperatur på 19,7 grader.

Bad i loftetasje, 6,1 kvm:
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Badet inneholder plassbygget baderommøbel av finerplater og to toppmonterte porselensservanter med ett-greps blandebatteri, speil, gulvstående toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk (rennesluk) og elektrisk vifte på vegg. Bad fra 2020/2021.

Overflater vegger og himling, TG1:
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater gulv, TG1:

Det ble målt 63 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt, TG1:
Plastsluk med vannlås. Klemring i sluk. Smøremembran.

Sanitærutstyr og innredning, TG1:
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon, TG1:
Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TGO:
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 45,3% ved en temperatur på 17,7 grader.

Kjøkken, TG1:
Kjøkkeninnredning fra IKEA med finerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenøy.
Integrerte hvitevarer:
• Stekeovn fra IKEA
• Induksjonstopp med nedfelt ventilator (82 cm) fra IKEA.
• Oppvaskmaskin fra Electrolux
• Kjøleskap fra IKEA
Frittstående fryseskap under kjøkkenøy. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkeninnredning fra 2020/2021. Ventilator integrert i induksjonstopp med avtrekk ut.

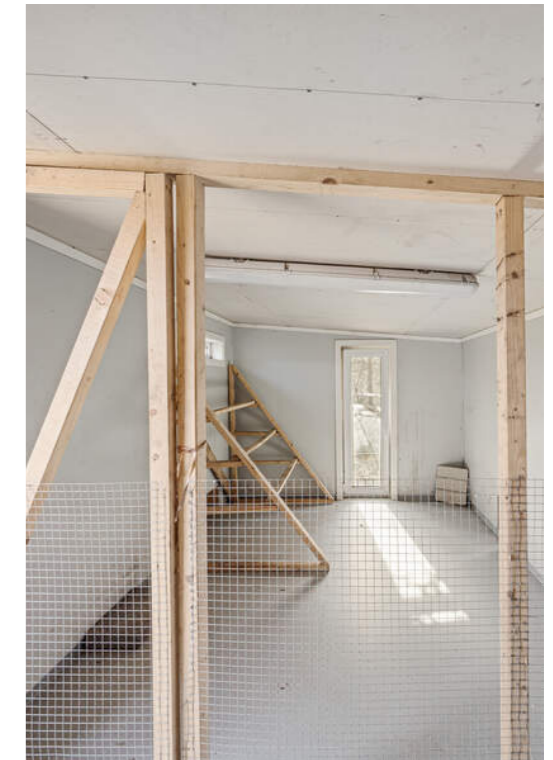
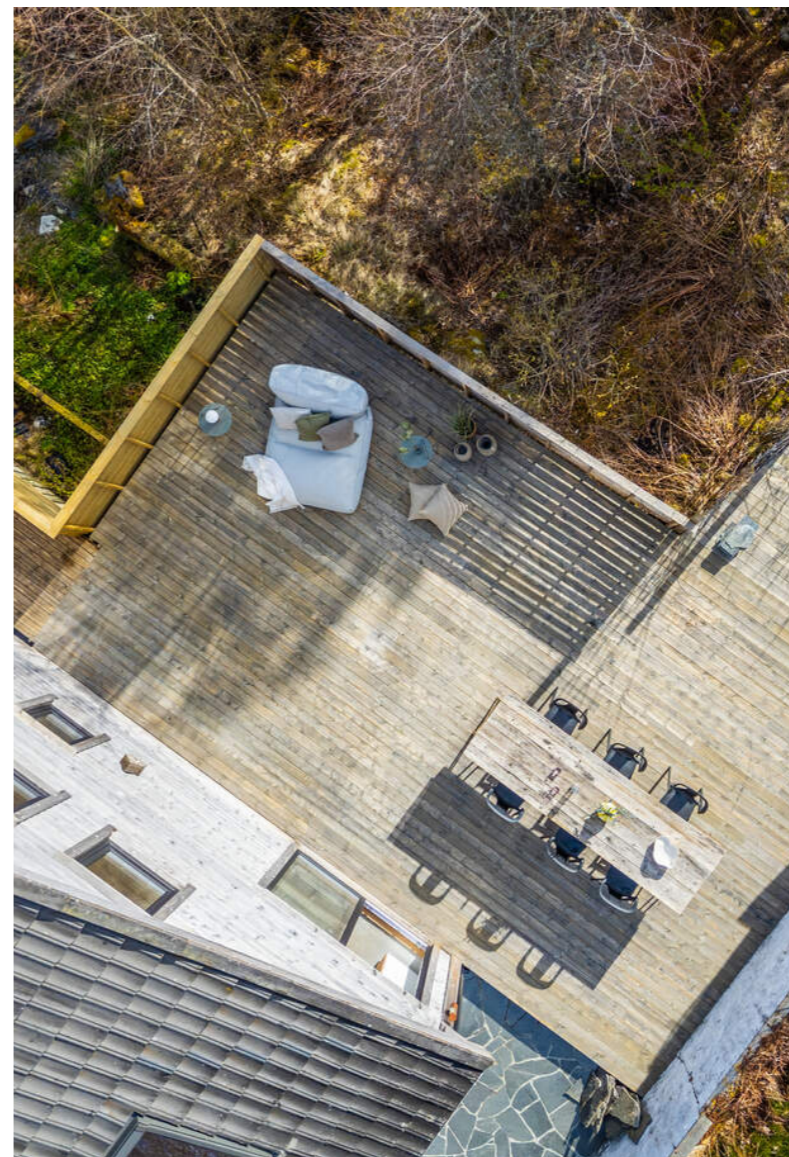
WC i hovedetasje, TG3:
Mikrosement på gulv, malte flater/panel på vegger og malte flater i himling. Gulvstående toalett.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger, TG1:
Vannforsyningsrør av PEX-rør (plastrør). Rør-i-rør system. Fordelerskap på vaskerom. Eget fordelerskap på bad i underetasjen.

Avløpsrør, TG1:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon, TG1:
Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Varmepumpe, TG2:



Luft-til-luft varmepumpe fra Hiyasu med innedel plassert i stue. Ukjent alder, men sannsynligvis noe eldre varmepumpe. Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer. Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Varmtvannstank, TG2:

Varmtvannsbereider på 194 liter fra Oso Hotwater, plassert i bod under trapp. Bereider ble produsert i 2019.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i loftsstuen.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 32A, 2 kurser på 25A, 12 kurser på 15A og 5 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. El. varmekabler i deler av underetasjen samt på vaskerom og bad i loftsetasjen.

TOMTEFORHOLD

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.

Fuktsikring og drenering, TG2:

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Grunnmur og fundamenter, TG2:

Grunnmur i mur- og betongkonstruksjon. Det er registrert skjevheter i etasjeskiller som kan ha sammenheng med setninger i fundamentet. Skjevhetene skyldes med stor sannsynlighet eldre setninger. Det vurderes ikke å være behov for tiltak per i dag utover jevnlig tilsyn og kontroll av eventuelle nye riss og sprekker. For å kunne konkludere sikkert om det pågår aktive setninger, må det foretas nøyaktige målinger over tid, noe som faller utenfor mandatet i en standard tilstandsrapport.

Forstøtningsmurer, TG2:

Forstøtningsmurer i mur- og betongkonstruksjoner på eiendommen. Stedvise sprekker i mur. Skader bør utbedres med egnet reparasjonsmasse, og det bør kontrolleres at bakvedliggende drenering/vannavledning fungerer.

Konsekvensen ved manglende utbedring er økt vanninntrenging som fører til ytterligere nedbryting og kan påvirke murens stabilitet.

Terrangforhold, TG3:

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen. Merk: Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

• Knotteplast er ikke klemt mot grunnmur. Stedvis manglende knotteplast. TG2.

• Generelle utglidninger av betongplattning, heller etc. ned mot skråning foran boligen. Årsak er ikke avklart. Utglidningene kan ha sammenheng med terrenngrep i skråning nedenfor boligen, men dette må vurderes nærmere av fagkyndig. TG3. Kostnadsestimat: kr. 100 000,- - 200 000,-.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Privat brønn med tilsig fra terreng. Biovac avløpsreanseanlegg er ca. 2-3 år gammelt i følge eier.

Oljetank:

Takstmann kjenner ikke til om det er nedgravd oljetank på eiendommen. Merk: Bergen kommune skal normalt sett ha oversikt over nedgravde oljetanker. For eventuelle registreringer knyttet til den aktuelle eiendommen kan kommunen kontaktes.

Garasje (antatt oppført i 2015):

Gulv av støpt betongplate. Yttervegger i murkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt. Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein. Innlagt strøm, utslagsvask og varmtvannsbereider i garasjen. 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.

Uthus (ukjent alder):

Ukjent fundamentering.

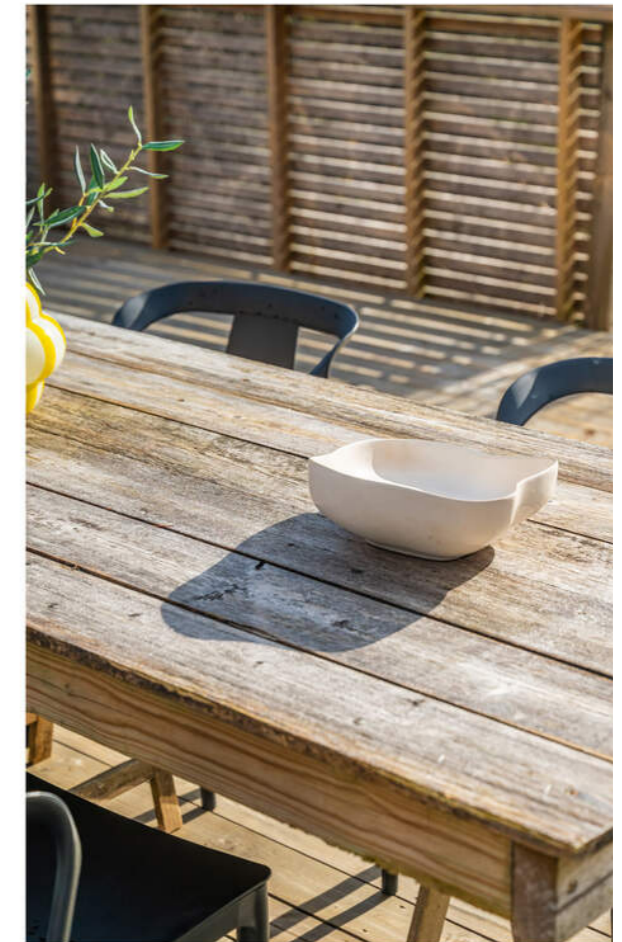
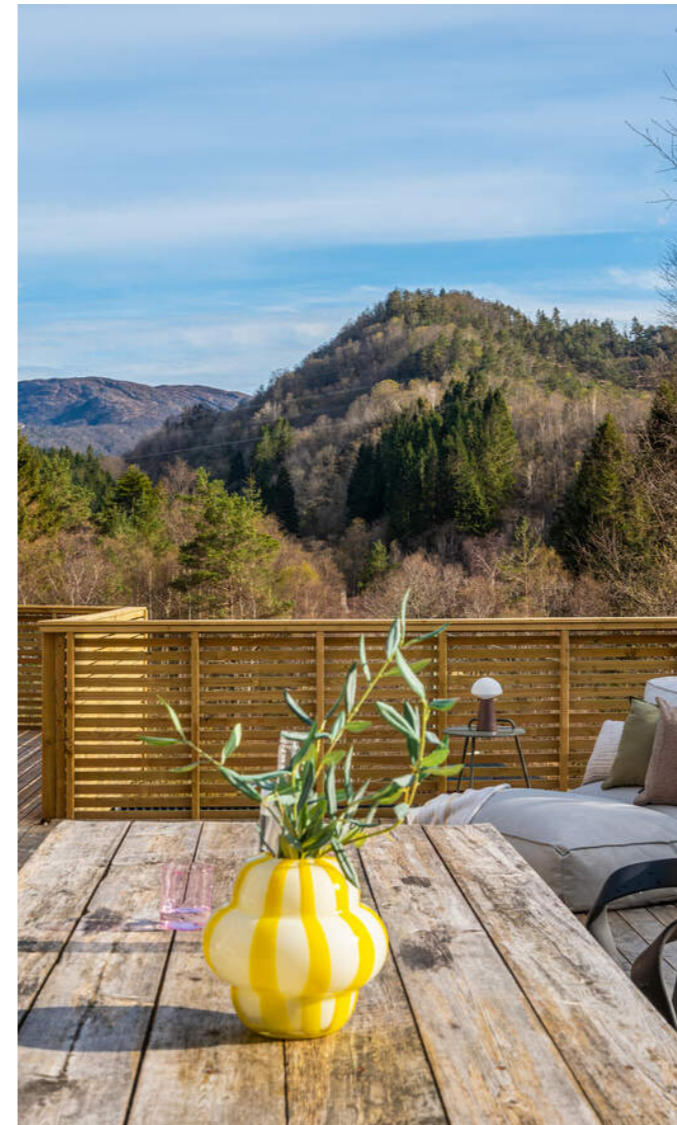
Yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med skiferstein. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Hønsehus:

Betongfundamenter/søylar. Yttervegger i bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med liggende kledning. Pulttak med tresperrer. Taket er tekket med takpapp. 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.

Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Mandag, 27. april 2026)



SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger opplyser at boligen ble kjøpt i juli 2018, og at eierne selv har bodd i boligen. Selger har ikke opplyst om kjente feil på bad, vaskerom eller toalettrom, men opplyser at det i 2021 ble utført full oppussing av alle bad. Arbeidet er opplyst utført av faglært, ved Murmester Pettersen, og selger opplyser å ha dokumentasjon på arbeidet.

Selger opplyser videre at det i 2021 ble utført arbeid på fasade, vinduer og isolasjon, men ikke tak. Arbeidet er opplyst utført av Øyjordsbakken Bygg AS, og selger opplyser å ha dokumentasjon. Det er ikke opplyst om kjente lekkasjer utenfra og inn eller andre tegn til fukt.

Det er opplyst at det elektriske anlegget er nytt fra 2021, utført av faglært ved BGO Elektor, og at dokumentasjon foreligger. Selger opplyser også at alt av rør ute og inne ble tatt i 2021, utført av Svalland VVS, med dokumentasjon. Eiendommen har

privat vann- og avløpsløsning, opplyst som borehull/brønn og Biovac. Brønn er opplyst koblet av.

Selger opplyser at nytt ildsted ble etablert i 2022 av Murmester Pettersen AS, med dokumentasjon. Det er ikke opplyst om kjente feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg. Selger opplyser at det tidligere har vært mus før oppussingen, men at mus ikke er observert etter oppussingen. Det er ikke opplyst om mugg, sopp eller råte.

Selger opplyser at det ikke er kjent at boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspårliggende tiltak, at eiendommen ikke selges med utleiedel, og at det ikke er utført radonmåling. Selger har heller ikke opplyst om andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet.

Kjøper oppfordres til å lese selgers egenerklærings-skjema i sin helhet før budgivning.



INNHOLDSRIK EIENDOM

Dobbel garasje og uthus gir ekstra bruksverdi.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Boligen går over tre etasjer og inneholder entré, bad, gang/soverom og bod under trapp i underetasjen. Hovedetasjen har romslig stue/kjøkken/trapp med utgang til terrasse, separat WC og vaskerom. Loftetasjen inneholder loftstue, bad og soverom med utgang til balkong. Boligen har BRA-i 146 m² og samlet BRA 152 m². Terrasse- og balkongareal er opplyst til ca. 106 m². I tillegg medfølger dobbel garasje på ca. 45 m², uthus på ca. 12 m² og hønehus.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 27 kvm
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 33 kvm

1. etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

2. etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 102 kvm
2. etasje: 4 kvm

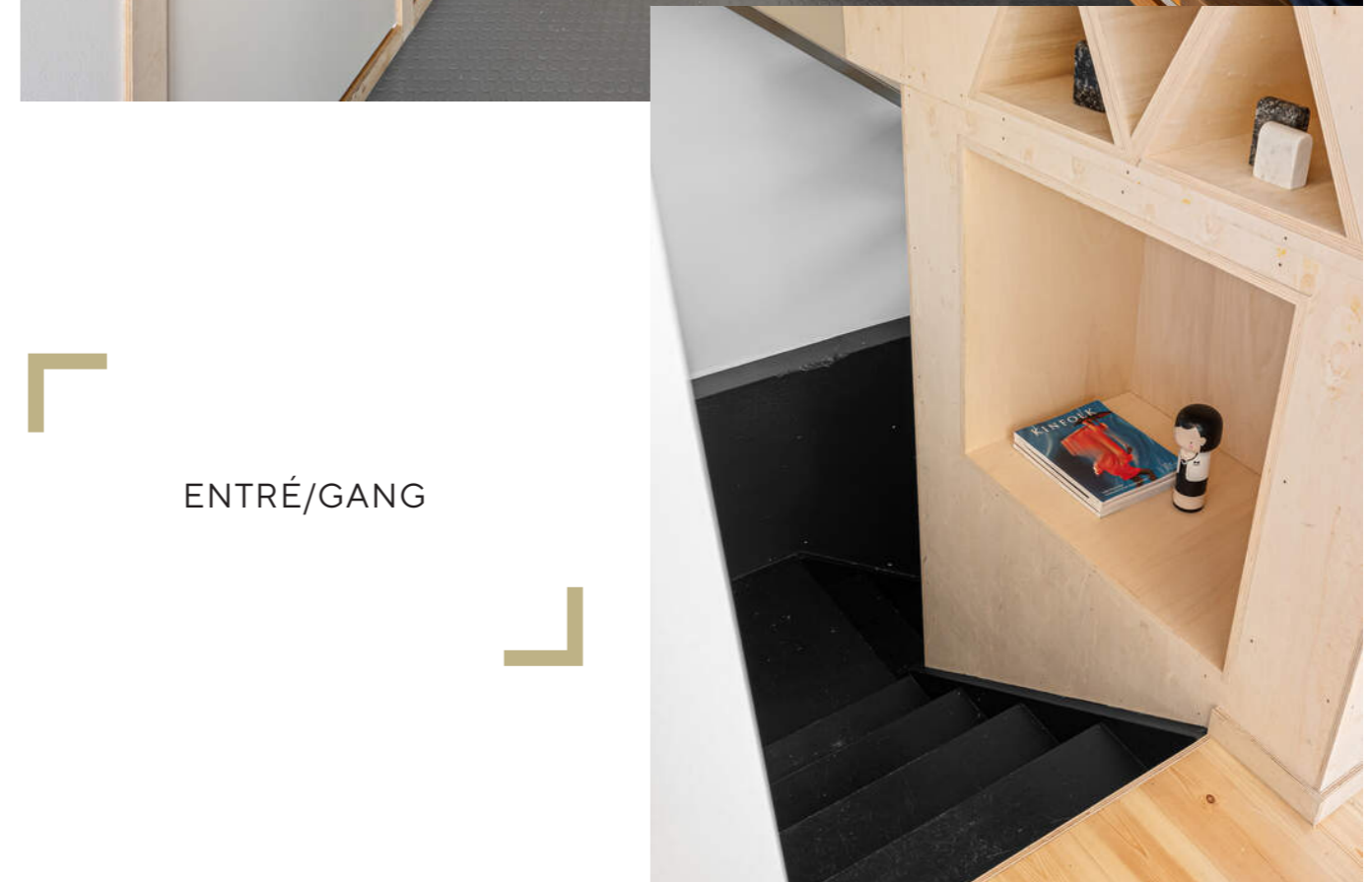
Garasje
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

Uthus
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 12 kvm
Total BRA: 12 kvm

Hønehus
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 12 kvm
Total BRA: 12 kvm

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet i hovedetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

TAKHØYDER
Underetasje: ca. 2,28 meter målt i entré.
Hovedetasje: ca. 2,35 meter målt i høyeste punkt i stuen. Ca. 2,18 meter i øvrige deler.
Loftsetasje: opptil ca. 2,97 meter målt i loftsstue.



ENTRÉ/GANG



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

Ikke målbare arealer

Loftsetasje: 25 m² grunnet knevegger. Gulvarealet i loftetasjen er målt til 64 m².

Standard

Boligen har en normal og gjennomgående god standard, med flere oppgraderinger utført i senere år. Huset fremstår med et særpreget og moderne uttrykk, der materialvalg som kryssfiner/finerplater, treoverflater, plassbygde løsninger og mer robuste overflater gir boligen en varm, praktisk og samtidig arkitektonisk karakter.

Planløsningen er spennende og noe utradisjonell, med boligen fordelt over tre etasjer. Hovedetasjen har en stor og åpen stue-/kjøkkenløsning med god romfølelse og utgang til terrasse. I loftsetasjen er det loftstue, bad og soverom med utgang til balkong, mens underetasjen rommer entré, bad, gang/soverom og bod. Dette gir fleksible bruksmuligheter og flere fine soner for både hverdagsliv, gjester, arbeid og opphold.

Kjøkkenet er fra 2020/2021 og har finerte fronter, laminat benkeplate, kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Boligen har to bad fra 2020/2021, begge med plassbygde baderoms møbler i finer og moderne sanitærutstyr. Vaskerommet er også fra 2020/2021 og har opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater består blant annet av tregulv, flytstøp, mikrosement, malte flater, panel og finerplater. Tilstandsrapporten opplyser at boligen har normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i senere år.

Oppvarming skjer med vedovn og varmepumpe i stue/kjøkken, samt elektriske varmekabler i deler av underetasjen, på vaskerom og på bad i loftsetasjen.

Boligen må likevel vurderes som en brukt bolig med eldre bygningsdeler og konstruksjoner. Det må påregnes normalt og løpende vedlikehold, og kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten. Rapporten viser blant annet enkelte avvik knyttet til terrasse, terrengforhold, våtrom/vaskerom, tekniske installasjoner og eldre bygningsdeler.

Oppvarming

Vedovn og luft-til-luft varmepumpe i stue/kjøkken. Elektriske varmekabler i deler av underetasjen, samt på vaskerom og bad i loftsetasjen. Murt pipe. Eier opplyser at det er montert nytt foringsrør i pipen. Vedovn i stue er opplyst som rentbrennende type.

Info strømforbruk

Selger har oppgitt et årlig strømforbruk til ca. 23.000 kWh.

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger, herunder stekeovn, induksjonstopp med nedfelt ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. Frittstående frysescap under kjøkkenøy medfølger. Kjøkkenet har komfyrvakt og lekkasjestopper.

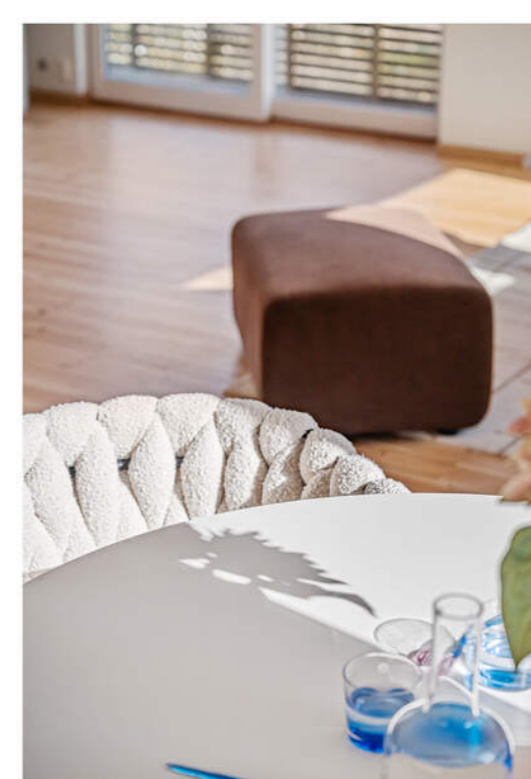




DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Fra entré og gang, med muligheter for oppheng og oppbevaring, følger du trappen opp til boligens sosiale rom. Planløsningen er spennende og noe utradisjonell, med boligen fordelt over tre etasjer. Hovedetasjen har en stor og åpen stue/kjøkkenløsning med god romfølelse.





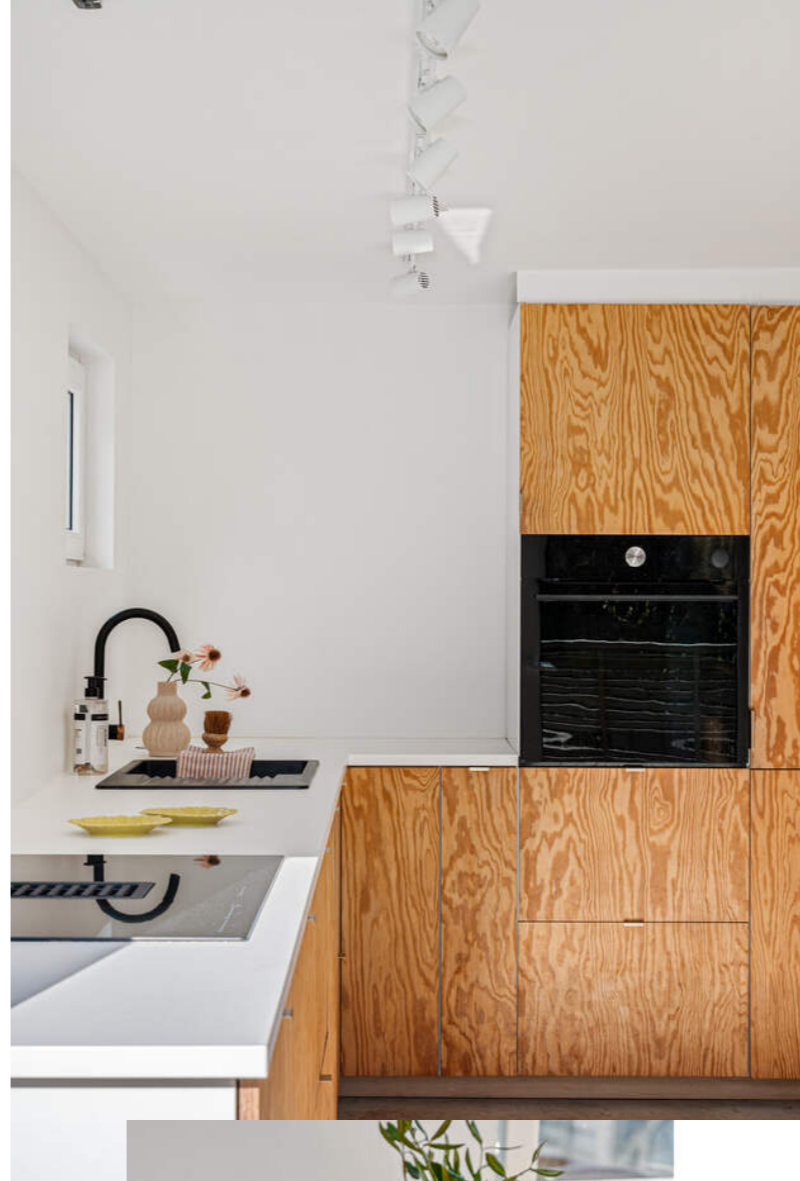
NYDELIG ÅPEN STUE-
/KJØKKENLØSNING





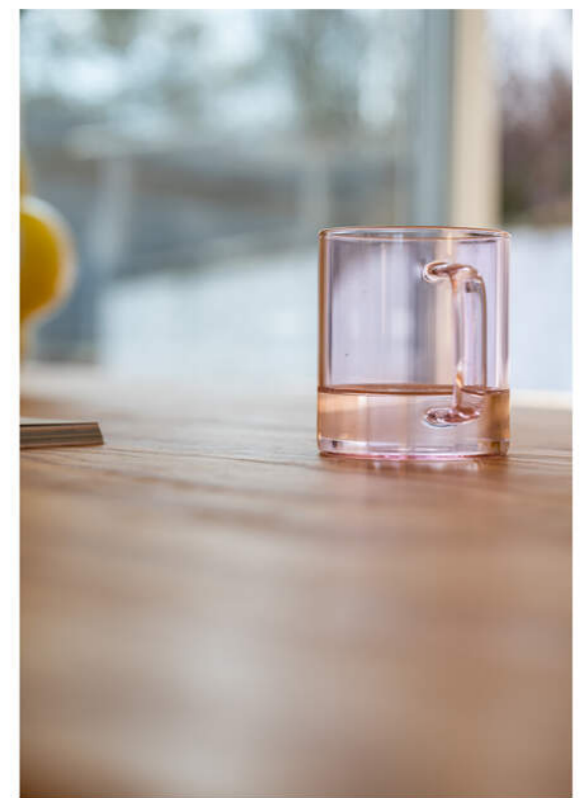
KJØKKEN FRA 2020/2021

Kjøkkenet har finerte fronter, laminat benkeplate, kjøkkenøy og integrerte hvitevarer.



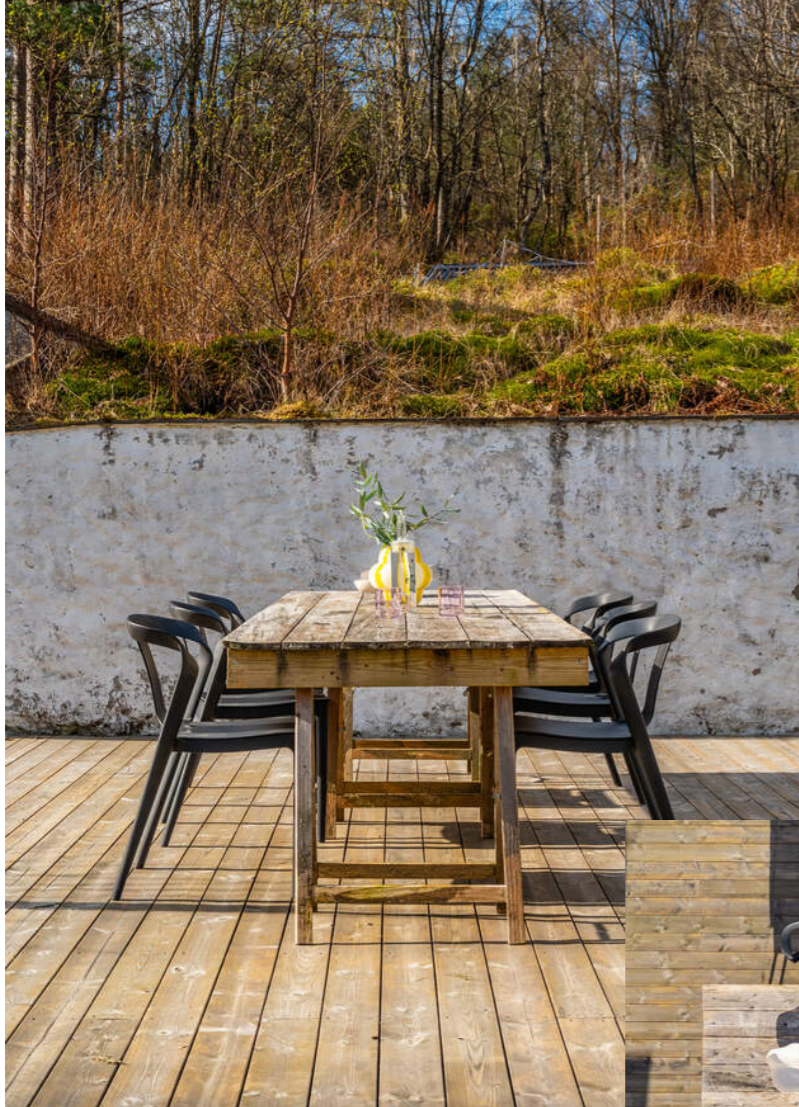
STORT OG INNBYDENDE

Her er det bare å slippe hobbykokken ut i fri dressur. Et kjøkken hvor matlagingen blir en glede!



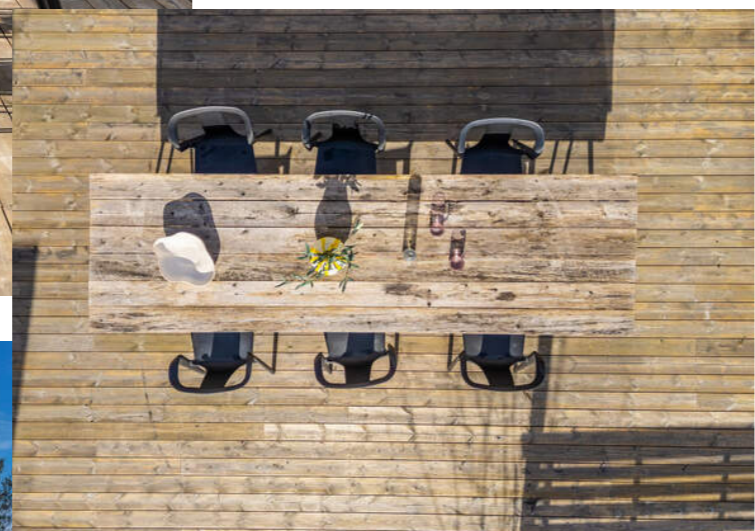






UTEOMRÅDENE ER EN OPPLEVELSE I SEG SELV

Store terrasser, og stor naturtomt i ulike nivåer. Her har det tidligere gått både hester, hunder og høns, og eiendommen har fortsatt sjeldne muligheter for deg som ønsker plass til utfoldelse.

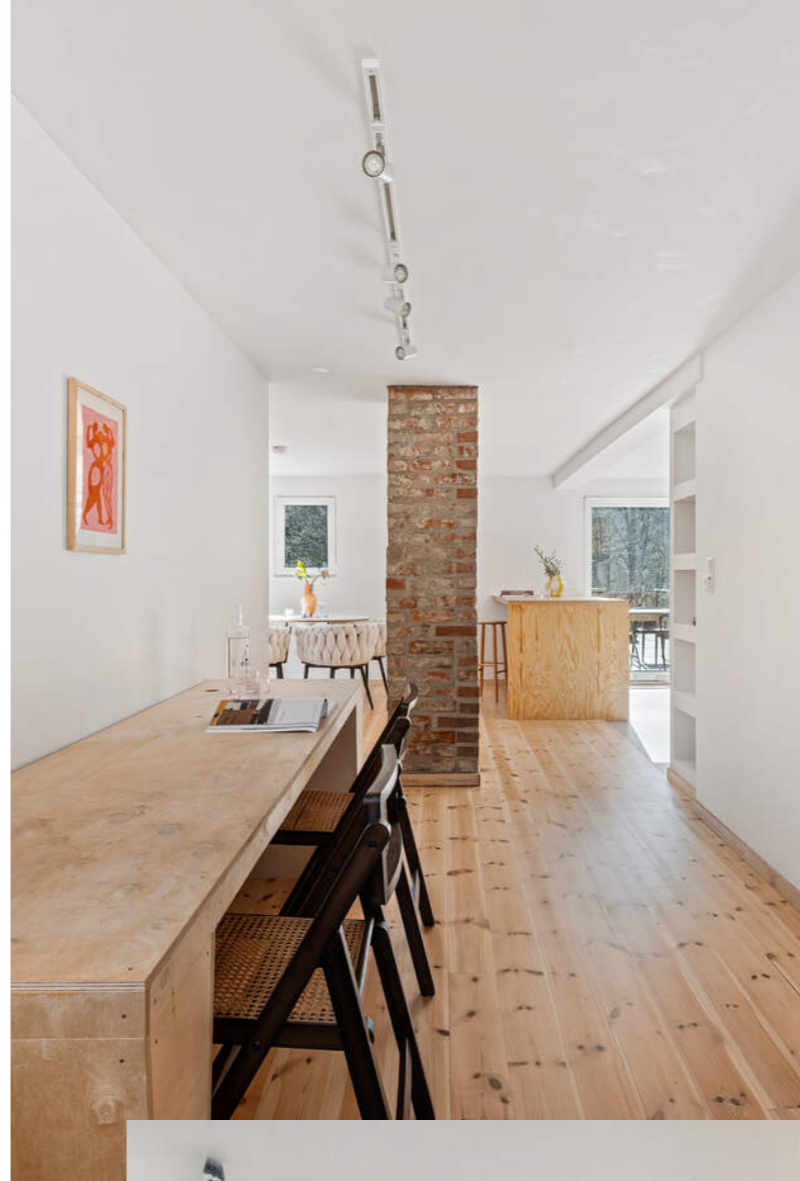








VASKEROM



HJEMMEKONTOR, VASKEROM OG WC-ROM

I en egen krok av stuen har du den perfekte plassen for den kreative. Like innenfor har du tilgang til et praktisk og innbydende vaskerommet med direkte utgang ut. Her har du også tilkomst til et separat wc-rom.



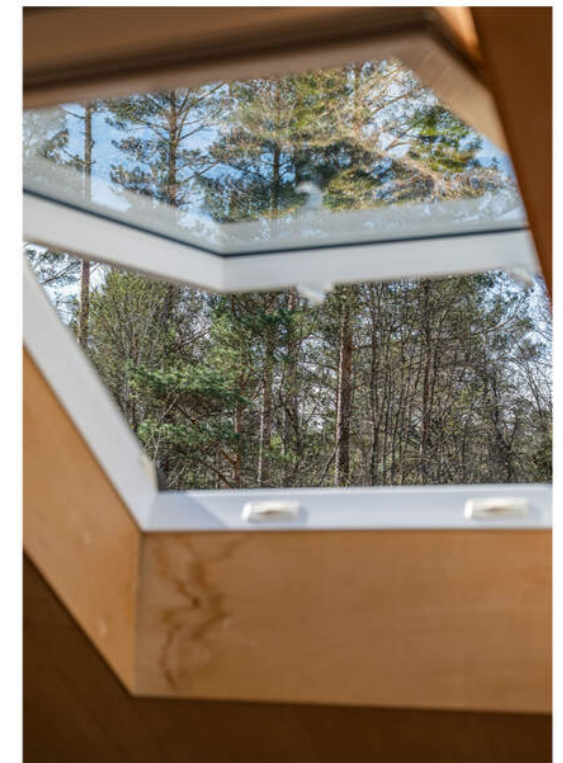
TUREN GÅR VIDERE TIL
BOLIGENS LOFTSETASJE

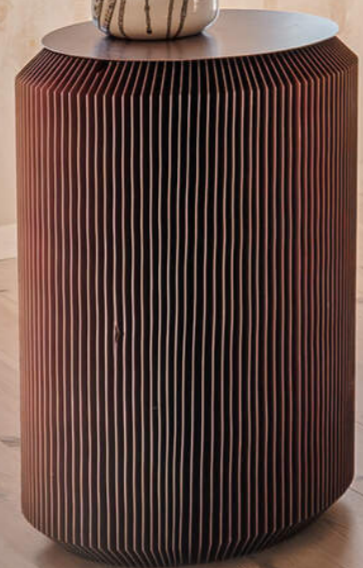




LOFTSETASJEN

Loftsetasjen inneholder loftstue, bad og soverom med utgang til balkong. Hele boligen har gjennomtenkte løsninger, robuste materialvalg og en varm, moderne stil.









SOVEROM

Stort, lyst og innbydende soverom med utgang til balkong. Balkongen gir en privat liten uteplass i loftsetasjen.

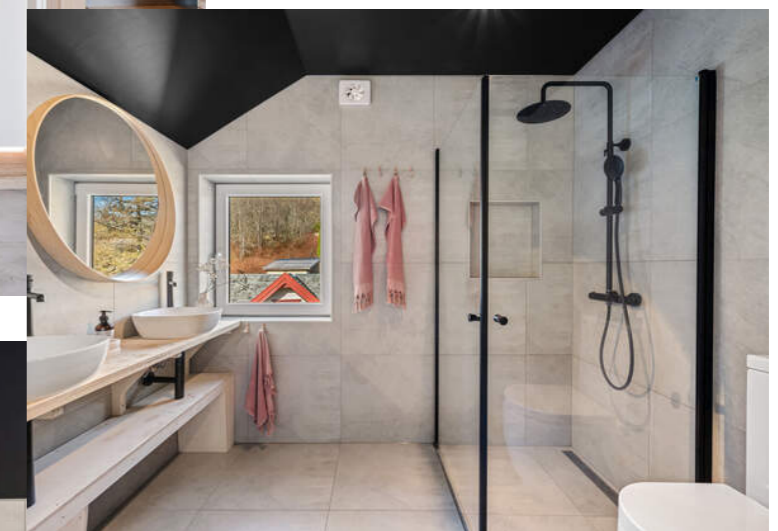


LOFTSETASJENS BAD

Delikat, helfliset, bad fra 2020/2021. Det er plassbygget baderomsmøbel av finerplater og to toppmonterte porselensservanter med ett-greps blandebatteri, speil, gulvstående toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj.



Det er elektriske varmekabler i gulv, plastsluk (rennesluk) og elektrisk vifte på vegg.



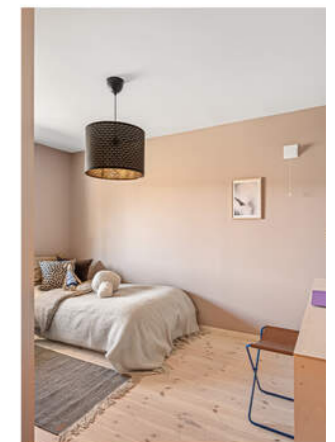
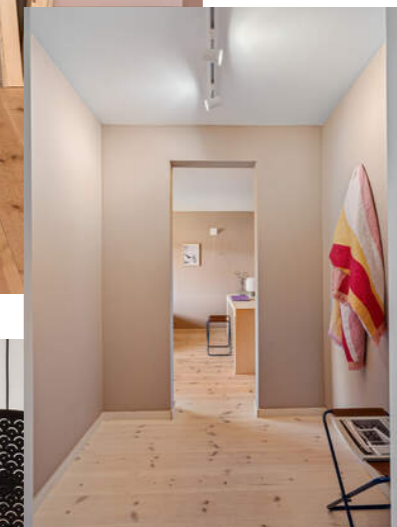
UNDERETASJE

Underetasjen rommer entré, bad, gang/soverom og bod.



UNDERETASJENS SOVEROM

Gang/soverom i underetasjen har flere bruksmuligheter. Egner seg ypperlig som gjesterom, walk-in closet eller hobbyrom. Her er mulighetene mange!



UNDERETASJENS BAD

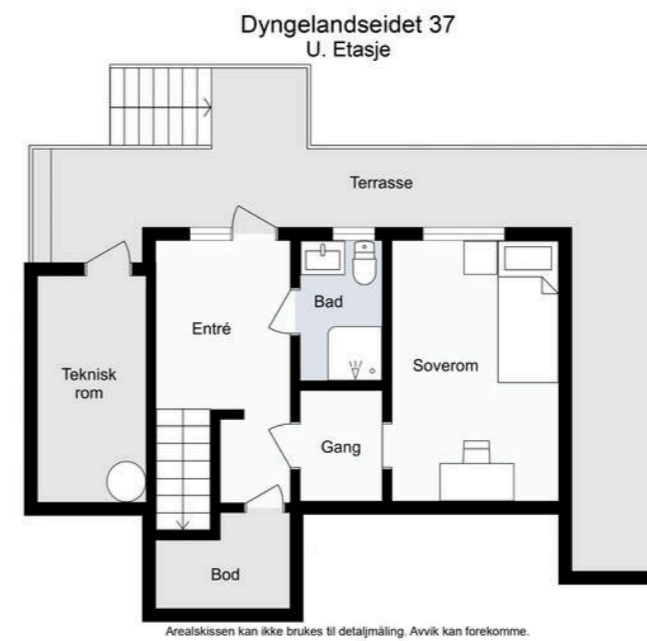
Lyst og lekkert bad fra 2020/2021 med keramiske fliser på gulv og malte flater/keramiske fliser på vegger. Plassbygget baderommsmøbel i finer med toppmontert porselensvask og ett-greps blandebatteri, speil, gulvstående toalett og dusj med innfellbare dører, samt dusjgarnityr.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Dyngelandseidet 37 er en rehabilitert enebolig over tre etasjer, plassert på en stor naturtomt med tilleggstomt, helt i grensen mot et fantastisk naturområde.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.060.893,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.243.572,- for 2024

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer blant annet renovasjon, eiendomsskatt, fellesbeholdere/antall kilo, kommunalt påslag for etterdrift deponier og lås. Det er opplyst om forfalte, ikke betalte avgifter på kr 2 941,78 inkl. mva. per rapportdato. Eventuelle restanser gjøres opp ved oppgjør.

Kommunale avgifter

5.250,- for 2026

Eiendomsskatt

5.773,- for 2026

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 opplyst om et årlig strømforbruk på ca. 23 000 kWh. Bygningsforsikring er opplyst til ca. kr 4 500 pr. år, og andre fyringskilder til ca. kr 1 000 pr. år. Eiendommen er tilknyttet privat vei, og kjøper må påregne kostnader til drift, vedlikehold og eventuell brøyting. Selger har ikke bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris.

Diverse

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

- Kjøkkenet er flyttet til stuen. Det er etablert balkongdør (fasadeendring) ved kjøkkenet.
- Bad i hovedetasjen er fjernet. Opp. grovkjøkken er utvidet og blitt vaskerom.
- Deler av underetasjen er åpnet opp. Oppr. garderobe er utvidet og bygget om til bad.
- Endret planløsning i loftsetasjen. Oppr. fire soverom. Bad i loftsetasjen er utvidet.
- Terrasse er utvidet i forhold til opprinnelige tegninger

Kjøper overtar regning og risiko knyttet til lovlighetsmangler ved boligen relatert til bruksendring av bruksareal til rom for varig opphold og søknadspliktige fasadeendringer. Konferer megler om det er spørsmål knyttet til dette forbeholdet.



Eiendommen er vasket ut. Det blir ikke foretatt noen ytterligere utvask av boligen etter gjennomført fellesvisning. Kjøper aksepterer dette uforbeholdt ved inngivelse av bud.

Kjøper må påregne at diverse løsøre, inventar, rot- og skrot blir værende på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Boligens opprinnelige byggeår er ikke endelig dokumentert. I kommunale byggesaksdokumenter er bygningen omtalt som opprinnelig oppført som sommerbolig/hytte, og det er opplyst at den har vært benyttet som helårsbolig siden ca. 1965. Det ble gitt byggetillatelse for til- og ombygging av eksisterende bolighus i 1986, med ferdigattest datert 02.02.1987. Garasje er oppført etter byggetillatelse gitt i 1990.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 2. februar 1987

Tinglyste heftelser og rettigheter

Gnr. 52, bnr. 11: Dyngelandseidet 37
Hjemmelshavere:
Elisabeth Hollund, ideell andel 1/2
Arild Soldal, ideell andel 1/2
Tinglyst: 04.07.2018
Dokumentnr.: 2018/985742-1/200
Omsetningstype: Fritt salg
Vederlag: kr 3 800 000

Heftelser i eiendomsrett
Følgende heftelser fremgår av grunnboken for gnr. 52, bnr. 11:
1. Bestemmelse om gjerde
Tinglyst: 27.10.1920
Dokumentnr.: 1920/900309-3/106
Type: Bestemmelse om gjerde.

2. Bestemmelse om vannledning
Tinglyst: 09.07.1979
Dokumentnr.: 1979/15464-1/106
Type: Bestemmelse om vannledning.
Det er opplyst at dokumentet også inneholder flere bestemmelser, og at det gjelder denne registerenheten med flere.

3. Kjøpekontrakt - tilleggsareal til gnr. 52, bnr. 13
Tinglyst: 02.06.2004
Dokumentnr.: 2004/17964-1/106
Rettighetshaver: Gnr. 52, bnr. 13
Innhold ifølge grunnboken: Gjelder et nærmere anført tilleggsareal. Kjøpesum kr 17 500. Tilleggsarealet har veirett. Gjelder denne registerenheten med flere. Overført fra tidligere knr. 1201 gnr. 52 bnr. 52.

4. Kjøpekontrakt - tilleggsareal til gnr. 52, bnr. 16
Tinglyst: 28.06.2004
Dokumentnr.: 2004/21430-1/106
Rettighetshaver: Gnr. 52, bnr. 16
Innhold ifølge grunnboken: Gjelder et tilleggsareal for kr 7 500. Bestemmelse om veg, med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere. Overført fra tidligere knr. 1201 gnr. 52 bnr. 52.

Grunndata:
27.10.1920: Registrering av grunn. Matrikkelenheten er utskilt fra gnr. 52, bnr. 5.
14.10.1985: Sammenslått med gnr. 51, bnr. 15, utskilt fra bnr. 2.
01.07.2005: Sammenslåing med tidligere knr. 1201 gnr. 52 bnr. 52.
01.01.2020: Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere knr. 1201 gnr. 52 bnr. 11.

Eiendommens rettigheter
Følgende rettighet/servitutt er registrert som eiendommens rettighet:
Bestemmelse om veg
Tinglyst: 27.10.1920
Dokumentnr.: 1920/900309-2/106
Rettigheten hefter i: Gnr. 52, bnr. 5
Innhold ifølge grunnboken: Bestemmelse om veg og bestemmelse om vannledning.

Gnr. 51, bnr. 2
Hjemmelshaver:
Sommerheim AS, org.nr. 928 235 262
Tinglyst: 14.12.2021
Dokumentnr.: 2021/1567576-1/200

Kjerneinformasjon

Omsetningstype: Fritt salg
Vederlag: kr 600 000
Adresse: Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Heftelser i eiendomsrett
Følgende heftelser fremgår av grunnboken for gnr. 51, bnr. 2:

1. Bestemmelse om gjerde
Tinglyst: 26.06.1943
Dokumentnr.: 1943/302297-3/106
Type: Bestemmelse om gjerde.

2. Bestemmelse om vannledning
Tinglyst: 09.07.1979
Dokumentnr.: 1979/15464-1/106
Type: Bestemmelse om vannledning.
Det er opplyst at dokumentet også inneholder flere bestemmelser, og at det gjelder denne registerenheten med flere.

Grunndata
26.06.1943: Registrering av grunn. Matrikkelenheten er utskilt fra gnr. 51, bnr. 1.
01.01.2020: Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere knr. 1201 gnr. 51 bnr. 2.

Eiendommens rettigheter:
Følgende rettigheter/servitutter er registrert som eiendommens rettigheter:

1. Bestemmelse om veg
Tinglyst: 26.06.1943
Dokumentnr.: 1943/302297-2/106
Rettigheten hefter i: Gnr. 51, bnr. 1
Innhold ifølge grunnboken: Bestemmelse om veg. Det er også nevnt bestemmelse om vannledning.

2. Bestemmelse om veg
Tinglyst: 15.07.1943
Dokumentnr.: 1943/302530-1/106
Rettigheten hefter i: Gnr. 51, bnr. 1
Innhold ifølge grunnboken: Bestemmelse om veg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i Bergen kommune og omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018, arealplan-ID 65270000, vedtatt 19.06.2019. I kommuneplanen er eiendommen vist med arealformål LNF,- landbruks-, natur- og friluftsmål, med 100 % dekning for gnr. 52 bnr. 11.

LNF-formålet innebærer at området i kommuneplanen er avsatt til landbruks-, natur- og friluftinteresser. Dette kan ha betydning for fremtidig bruk, tiltak, deling, utbygging og endringer på eiendommen. Kjøper må selv gjøre seg kjent med gjeldende kommuneplan, bestemmelser og eventuelle begrensninger som følger av arealformålet.

Servitutter

Servitutter er positive eller negative. Innehaver av positive servitutter har rett til en eller annen bestemt aktiv rådighet over den beheftede eiendom, f.eks. veirett, drive jakt, hente vann. De negative servitutter gir ingen rett til aktiv rådighet over den beheftede eiendom. Som eksempler kan nevnes utsiktsklausul, forbud mot at det på en eiendom drives en spesiell virksomhet og forbud mot å bygge annet enn enebolig. Servitutter kan tinglyses.

Det er opplyst at eiendommen inngår i kommunens temakart for blågrønne strukturer og sammenhengende blågrønne strukturer. Dette understreker eiendommens beliggenhet i et område med natur- og friluftskvaliteter, men kan også ha betydning ved vurdering av fremtidige tiltak.

Det er registrert planarbeid i nærheten av eiendommen knyttet til KPA 2027, med planstatus «planlegging igangsatt». Dette gjelder kommuneplanens arealdel og er registrert som plan i nærheten av eiendommen. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med pågående planarbeid og eventuelle fremtidige endringer i kommuneplanen.

Det er også registrert ett godkjent tiltak i nærheten av eiendommen: tilbygg til enebolig på gnr. 52 bnr. 13, med inngangsettingstillatelse datert 18.02.2020.

Opplysningene er hentet fra Bergen kommunes planinformasjon. Det gjøres oppmerksom på at planopplysninger er basert på kommunens tilgjengelige kart- og arkivdata, og at informasjonen ikke nødvendigvis er uttømmende. Kjøper anbefales å sette seg grundig inn i gjeldende planer, bestemmelser, plankart og eventuelle pågående planprosesser før budgivning.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller offentlig avløp. Vannforsyning er opplyst å være fra borehull, og avløp er opplyst å gå via privat Biovac-anlegg. Selger har opplyst at det påløper kostnader til tømning og service av Biovac-anlegget, estimert til ca. kr 1 900,- per service, 6 ganger per år.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vei, men har adkomst via privat vei. Kjøper må påregne kostnader til drift,

vedlikehold, brøyting og eventuell oppgradering av privat vei etter gjeldende avtaler/praksis.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i opplysninger om vannforsyning, avløpsløsning og veiadkomst, herunder eventuelle tinglyste rettigheter og plikter.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for kommunale avgifter, gebyrer og eiendomsskatt. Legalpantet følger direkte av loven og tinglyses ikke. Eventuelle utestående kommunale krav knyttet til eiendommen gjøres normalt opp i forbindelse med oppgjøret.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 17. mars 2026

Verneklasse/SEFRAK

Nei

Konsesjon

Eiendommen består av gnr. 52 bnr. 11 og gnr. 51 bnr. 2 i Bergen kommune. Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet, blant annet som følge av at overdragelsen omfatter en selvstendig matrikkelenhet som fremstår som ubebygget/uten registrert adresse. Skjøte kan ikke tinglyses før kommunen har bekreftet konsesjonsfriheten, eventuelt at konsesjon er gitt.

Kjerneinformasjon

Boplikt

Nei

Driveplikt

Nei

Odelsrett

Nei

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

175 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

176 090,00 (Omkostninger totalt)

7 176 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje 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

Dokumentavgift

Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntreder ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok. avgiften avløste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok. avgift.

§ 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

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 overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøper tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøper 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.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre 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.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

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 2,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 175 000 (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, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 500,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 18 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 3 900,00. Sum faste vederlag kr. 66 365.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 7 500,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00. Sum utlegg kr. 8.525,-

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.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som

Kjerneinformasjon

tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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 oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
29.4.2026



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN

30 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dyngelandseidet 37	Dyngelandseidet 37	

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?

Juli 2018

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.

Bodd i bolig

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 35420447

Informasjon om selger

Selger

Soldal, Arild

Selger

Hollund, Elisabeth

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Full oppussing - alle bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murmester Pettersen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny fasade, nye vindu, ny isolasjon mm ikke tak

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

DYNGELANDSEIENES AS



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt elektrisk er nytt

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

BGO Elektor

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type



Borehull, brønn og biovac. Brønn koblet av. Elles alt nytt

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

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt av rør ute og inne er tatt

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svalland VVS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på 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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt ildsted

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murmester Pettersen AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

DYNGELANDSEIDET 37



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

Beskriv feilen eller endringen

Nytt ildsted

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus før oppussingen. Ikke observert mus etter

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57575602



Enebolig
 Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
 BERGEN kommune
 # gnr. 52, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 Rapportdato: 29.04.2026 Oppdragsnr.: 20932-3373 Eiendomsverdi ref nr: FF7329
 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



Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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.

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
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.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 4 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over tre etasjer.
Terrasse rundt deler av boligen på ca. 102 m².
Balkong på ca. 4 m².
Garasje på 45 m².
Uthus på 12 m².
Hønseshus.

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENVÅ

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

EGENSKAPER

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

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Dyngeland sentralt i Fana bydel. God tilknytning til nærmiljøet med kort avstand til Nesttun sentrum med butikker og daglige servicetilbud. Sentralt beliggenhet i forhold til barneskole. Nord-vestvendt beliggenhet med utsikt over nærområdet/nabolaget.

TOMT

Tomten er opparbeidet med nivåmurer, plen, terrasse, uteplasser og beplantning.

ADKOMST

Adkomst via offentlig til privat vei.

VANN- OG AVLØP

Privat brønn med tilsig fra terreng. Biovac avløpsrensianlegg.

PARKERING

Stor dobbelgarasje.
Biloppstillingsplasser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprekstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur og fundamenter i mur- og betongkonstruksjoner

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

Yttervegger av bindingsverk/reisverk. Utvendig kledd med liggende, enkeltfasett trekledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i tre- og PVC-karmer.
Vinduer av varierende alder. Flere vinduer er skiftet i senere tid.

Dører:

Ytterdører og balkongdører med malte dørbblad og isolerglass.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Entré (8,5 m²)
Industriebelegg på gulv, malte flater/finerplater på vegger og malte flater i himling.

Bad (2,7 m²)

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

Gang / soverom (12,3 m²)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Bod under trapp (1,5 m²)

Betonggulv og mur/betongvegger.

Hovedetasje:

Stue/kjøkken/trapp (69,8 m²)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling. Flytstøp på gulv ved kjøkkendel. Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.

WC (0,8 m²)

Mikrosement på gulv, malte flater/panel på vegger og malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 5 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom (8,8 m²)
Flytstøp på gulv, malte flater/panel på vegger og malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Loftsetasje:

Loftsstue (18,0 m²)
Tregulv, finerplater på vegger og i himling.

Bad (6,1 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (13,8 m²)
Tregulv, malte flater på vegger og i himling. Utgang til balkong.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider på 194 liter.
Sikringskap med automatsikringer.
Bio-vac avløpsrensleanlegg.

OPPVARMING
Vedovn og varmepumpe i stue/kjøkken.
El. varmekabler i deler av underetasjen samt på vaskerom og bad i loftsetasjen.

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.
- Kjøkkenet er flyttet til stuen. Det er etablert balkongdør (fasadeendring) ved kjøkkenet.
- Bad i hovedetasjen er fjernet. Opp. grovkjøkken er utvidet og blitt vaskerom.
- Deler av underetasjen er åpnet opp. Oppr. garderobe er utvidet og bygget om til bad.
- Endret planløsning i loftsetasjen. Oppr. fire soverom. Bad i loftsetasjen er utvidet.
- Terrasse er utvidet i forhold til opprinnelige tegninger-

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 6 av 41

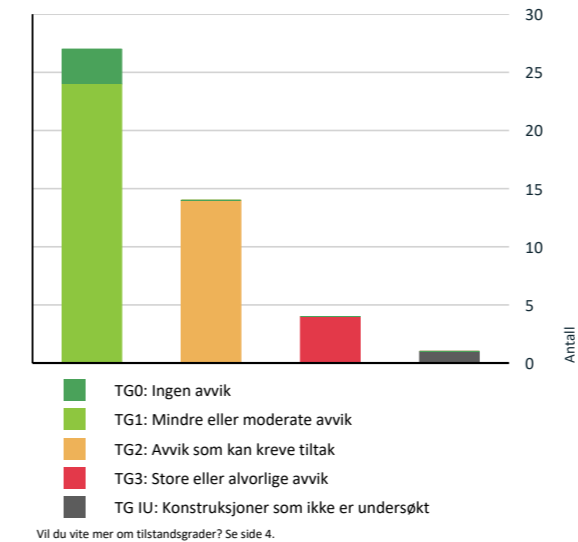
Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

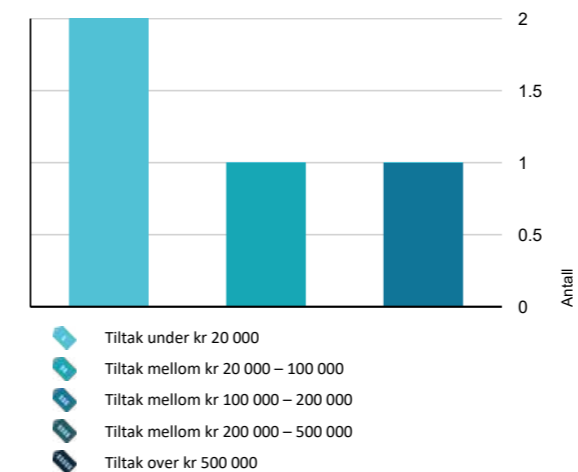


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 7 av 41

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.

Egenerklærings skjema er ikke kontrollert. Egenerklærings skjema blir utfylt 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 rapport.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik:

- Utettheter i dekke under terrasse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist andre avvik:

- Knotteplast er ikke klemt mot grunnmur. Stedvis manglende knotteplast. TG2.
- Generelle utglidninger av betongplattning, heller etc. ned mot skråning foran boligen. Årsak er ikke avklart. Utglidningene kan ha sammenheng med terrenginnrep i skråning nedenfor boligen, men dette må vurderes nærmere av fagkyndig. TG3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Spesialrom > Hovedetasje > WC (0,8 m²) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

❗ Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (8,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

10 10 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.

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

❗ Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Takteking bærer preg av elde/slitasje.
- Rust på noen deler stålpannetaket.

❗ Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Takrenner, nedløpsrør og beslag bærer preg av elde/slitasje.
- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

❗ Utvendig > Vinduer av eldre årgang [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene. Eldre vinduer normalt sett redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

❗ Utvendig > Dør til bod med utvendig adkomst [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Svært treg dør.

❗ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

❗ Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble målt fukt i et område som defineres som fuktig.
- Ingen ventil i rom under trapp.

❗ Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Fuktig miljø i krypkjelleren, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.
- Det er manglende dampspærre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.
- Deler av krypkjelleren er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendig tilstand i disse delene kan ikke garanteres for.

❗ Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)

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

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

❗ Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert skjevheter i etasjeskiller som kan ha sammenheng med setninger i fundamentet.

❗ Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Stedvise sprekker i murer.

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 8 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Våtrom > Underetasje > Bad (2,7 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

❗ Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (8,8 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Liten sprekk i benkeplate.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 9 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1939

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein. Dekrapanner (stålpannetak) på del av tak mot sør.

Taktekking av varierende/eldre alder.

Taket 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.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking bærer preg av elde/slitasje.
- Rust på noen deler stålpannetaket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: 20-30 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner, nedløpsrør og beslag bærer preg av elde/slitasje.
- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takrenner og nedløp eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.
- Det bør etableres løsninger for å lede vannet bort fra bygningskroppen. Manglende bortledning av takvann gir økt fuktbelastning mot grunnmuren, med tilhørende risiko for fuktinntrenging og skader på sikt.



TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk/reisverk. Utvendig kledd med liggende, enkeltfaset trekledning.

Merk:

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

TO BJ Takkonstruksjon/Loft

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmar.

Trevinduer i underetasjen fra 1981 og 1985. PVC-vindu fra 2020.

Trevinduer i hovedetasjen av eldre alder. Glass er skiftet i fem vinduer i stuen i 2013. To vinduer i trappegang fra 1985. PVC-vinduer fra 2020.

PVC-vinduer i loftsetasjen fra 2020. Takvinduer av nyere alder.

Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduernes alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

1 TO 2 Vinduer av eldre årgang

Beskrivelse

Vurdering gjelder for vinduer fra 80-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene. Eldre vinduer normalt sett redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmar enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og råteskader som forkorter vinduernes levetid. Siden isolasjonsevnen reduseres over tid, bør de eldste vinduene vurderes å skiftes på sikt eller etter behov.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i teak med sidefelt fra 1985.

Skyvedør med PVC-karmar og isolerglass fra 2020.

Skyvedør med trekarmar av ukjent alder. Glass er datert 2013.

Balkongdør i loftsetasjen i malte trekarmar med isolerglass fra 2013.

Merk:

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 12 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år



Balkongdør i loftsetasjen tar noe i karm og bør justeres (vedlikehold)

1 TO 2 Dør til bod med utvendig adkomst

Beskrivelse

Ytterdør med laminert dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Svært treg dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Dør må justeres.



1 TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse rundt deler av boligen på ca. 102 m² med utgang fra stue og kjøkken. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk liggende spiler. Rekkverkshøyde ble målt til 1,01 meter.

Balkong på ca. 4 m² med utgang fra soverom i loftsetasjen. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående bord. Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter.

Til informasjon:

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

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 13 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Forventet brukstid:
– Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
– Rekkverk i tre ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Utettheter i dekke under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Dette krever destruktive inngrep. Materialer med skader må skiftes ut. Estimert er vanskelig å anslå konkret uten tilbud fra entreprenør eller lignende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVEDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

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

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

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

Kontrollerte rom:

Underetasje:
Mellom 0-10 mm nivåforskjell i hall og på soverom.

Hovedetasje:
Mellom 0-20 mm nivåforskjell i stue/kjøkken (del med tregulv).

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 14 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Loftsetasje:
Mellom 0-13 mm nivåforskjell i loftsstue og soverom.

Merk:

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

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Murt pipe.

Eier opplyser at det er montert nytt foringsrør i pipen.

Ildsted:
Vedovn i stue. Rentbrennende type.



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 15 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 75,2% ved en temperatur på 13,1 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.

Merk:

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble målt fukt i et område som defineres som fuktig.
- Ingen ventil i rom under trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å overvåke fuktforholdene jevnlig, spesielt i sommerhalvåret. For å redusere fuktpåkjenningen bør det sikres god luftsirkulasjon (unngå lagring tett mot yttervegg) og tilstrekkelig ventilasjon. Ved vedvarende høye verdier bør bruk av avfukter eller utbedring av utvendig fuksikring (drenering) vurderes som tiltak.
- Det anbefales å montere ventil i rom under trapp.



TO 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller. Det ble gjort innvendig inspeksjon av denne. Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Fuktigheten i krypkjeller kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypkjeller for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 16 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Fuktig miljø i krypkjelleren, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.
- Det er manglende dampspærre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.
- Deler av krypkjelleren er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendig tilstand i disse delene kan ikke garanteres for.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjeller. Høy luftfuktighet over tid gir stor risiko for muggsoppdannelse, råteskader i trekonstruksjoner og et dårlig innemiljø i boligen. Det anbefales å montere avfukter.
- Det anbefales å montere dampspærre (plastfolie) over hele grunnen med overlapp og tetting mot vegger. Fest eventuelt med stein/pukk. Alternativt kan en etablere vintermatter eller isolasjonsplater på bakken. Dette isolerer mot kulde fra grunnen, reduserer faren for sommerkondens og fungerer samtidig som dampspærre. Manglende dampspærre øker risikoen for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.
- Hvis mulig bør anbefales det å etablere en inspeksjonsluke slik at hele arealet kan besiktiges og kontrolleres av fagkyndig. Inntil adkomst er etablert, vil tilstanden i krypkjelleren være uavklart.

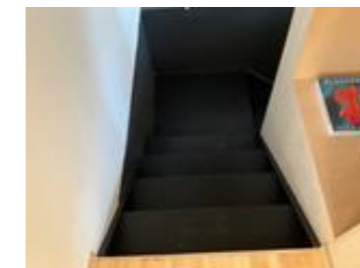


TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket tretrapp mellom underetasjen og hovedetasjen.

Åpen tretrapp mellom hovedetasjen og loftsetasjen.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Skyvedør fra stue/kjøkken til vaskerom.

Merk:

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

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 17 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (2,7 M²)

Generell

Beskrivelse

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

Inneholder:

Plassbygget baderommøbel i finer med toppmontert porselensvask og ett-greps blandebeholder, speil, gulvstående toalett, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler plastsluk (rennesluk) og elektrisk vifte på vegg.

Badet fra 2020/2021.

UNDERETASJE > BAD (2,7 M²)

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD (2,7 M²)

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 20 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.

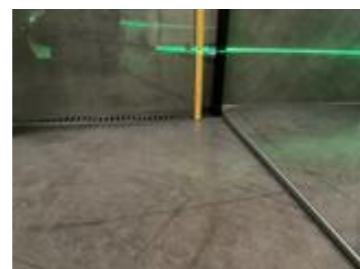
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



UNDERETASJE > BAD (2,7 M²)

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Klemring i sluk. Smøremembran.

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 18 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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.



UNDERETASJE > BAD (2,7 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD (2,7 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftspalte under dør.

UNDERETASJE > BAD (2,7 M²)

TO 0 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 49,0% ved en temperatur på 20,3 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.

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 19 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM (8,8 M²)

Generell

Beskrivelse

Flytstøp, malte flater på vegger og i himling.

Innredning med laminerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandeblender. Opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Vaskerom fra 2020/2021.

HOVEDETASJE > VASKEROM (8,8 M²)

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

HOVEDETASJE > VASKEROM (8,8 M²)

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp overflate ved dørterskel.



HOVEDETASJE > VASKEROM (8,8 M²)

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

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.

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 20 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å oppfylle dagens krav må det etableres membran i rommet. Alternativt kan lekkasjesensor vurderes som et tiltak (erstatte ikke et evt. tettesjikt).

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > VASKEROM (8,8 M²)

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Liten sprekk i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Benkeplate bør skiftes. En må være oppmerksom på at vannsøl kan forårsake fuktsvelling i det aktuelle området.



HOVEDETASJE > VASKEROM (8,8 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg.

HOVEDETASJE > VASKEROM (8,8 M²)

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg med sanitærinstallasjoner, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 38,9% ved en temperatur på 19,7 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.

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 21 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD (6,1 M²)

Generell

Beskrivelse

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

Inneholder:

Plassbygget baderomsmøbel av finerplater og to toppmonterte porselensservanter med ett-greps blandebatteri, speil, gulvstående toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk (rennesluk) og elektrisk vifte på vegg.

Bad fra 2020/2021.

LOFTSETASJE > BAD (6,1 M²)

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

LOFTSETASJE > BAD (6,1 M²)

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 63 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.



LOFTSETASJE > BAD (6,1 M²)

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 22 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. 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.



LOFTSETASJE > BAD (6,1 M²)

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

LOFTSETASJE > BAD (6,1 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

LOFTSETASJE > BAD (6,1 M²)

TO 0 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 45,3% ved en temperatur på 17,7 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.

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 23 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPP (69,8 M²)

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med finerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenøy.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra IKEA
- Induksjonstopp med nedfelt ventilator (82 cm) fra IKEA.
- Oppvaskmaskin fra Electrolux
- Kjøleskap fra IKEA

Frittstående frysescap under kjøkkenøy.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

Kjøkkeninnredning fra 2020/2021.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPP (69,8 M²)

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i induksjonstopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > WC (0,8 M²)

TO 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Mikrosement på gulv, malte flater/panel på vegger og malte flater i himling.

Inneholder:

Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 24 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Fordelerskap på vaskerom. Eget fordelerskap på bad i underetasjen.

Forventet brukstid:

- Vannrør av plast 25-50 år



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Forventet brukstid:

- Avløpsrør av plast: 25-50 år

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.

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

Vedlikehold:

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

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 25 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

1 TO 2 Varmepumpe

Beskrivelse

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

Ukjent alder, men sannsynligvis noe eldre varmepumpe.

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

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

Forventet brukstid:
- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–15 år

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.



1 TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 194 liter fra Oso Hotwater, plassert i bod under trapp.

Bereider ble produsert i 2019.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 26 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrivirksomhet, 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 elektrivirksomhet.

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i loftsstuen.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 32A, 2 kurser på 25A, 12 kurser på 15A og 5 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i deler av underetasjen samt på vaskerom og bad i loftsetasjen.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Rundt 2020/2021.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på boligmappa.no

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 27 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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 ikke foretatt tilsyn i de senere år. Det anbefales derfor å foreta en utvidet kontroll av anlegget ved eierskifte.

Generell kommentar

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

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

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

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



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.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

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

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 28 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i mur- og betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert skjevheter i etasjeskiller som kan ha sammenheng med setninger i fundamentet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Skjevhetene skyldes med stor sannsynlighet eldre setninger. Det vurderes ikke å være behov for tiltak per i dag utover jevnlig tilsyn og kontroll av eventuelle nye riss og sprekker. For å kunne konkludere sikkert om det pågår aktive setninger, må det foretas nøyaktige målinger over tid, noe som faller utenfor mandatet i en standard tilstandsrapport.

TO 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer i mur- og betongkonstruksjoner på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise sprekker i murer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Skader bør utbedres med egnet reparasjonsmasse, og det bør kontrolleres at bakvedliggende drenering/vannavledning fungerer. Konsekvensen ved manglende utbedring er økt vanninntrenging som fører til ytterligere nedbryting og kan påvirke murens stabilitet.



TO 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

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

Merk:

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

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 29 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:
- Knotteplast er ikke klemt mot grunnmur. Stedvis manglende knotteplast. TG2.
- Generelle utglidninger av betongplattning, heller etc. ned mot skråning foran boligen. Årsak er ikke avklart. Utglidningene kan ha sammenheng med terrenginngrep i skråning nedenfor boligen, men dette må vurderes nærmere av fagkyndig. TG3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å klemme knotteplast mot grunnmur. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.
- Det må påregnes utbedring vedr. generelle utglidninger. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av geotekniker eller lignende. Estimert for utbedringer er vanskelig å anslå og må avklares med dem, med forbehold om feil estimat. Estimert omfatter ikke forhold vedr. knotteplast da dette punktet er gitt TG2.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Privat brønn med tilsig fra terreng. Biovac avløpsrenseanlegg er ca. 2-3 år gammelt i følge eier.

Oljetank

Beskrivelse

Takstmann kjenner ikke til om det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Merk:

Bergen kommune skal normalt sett ha oversikt over nedgravde oljetanker. For eventuelle registreringer knyttet til den aktuelle eiendommen kan kommunen kontaktes.

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

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 30 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 31 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Informasjon fra tidl. salgsoppgave

Standard

Gulv av støpt betongplate.
Yttervegger i murkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein.

Innlagt strøm, utslagsvask og varmtvannsbereider i garasjen.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent alder.

Standard

Ukjent fundamentering.
Yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med skiferstein.

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

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Hønseshus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Betongfundamenter/søyler.
Yttervegger i bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med liggende kledning.
Pulttak med tresperrer. Taket er tekket med takpapp.

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

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

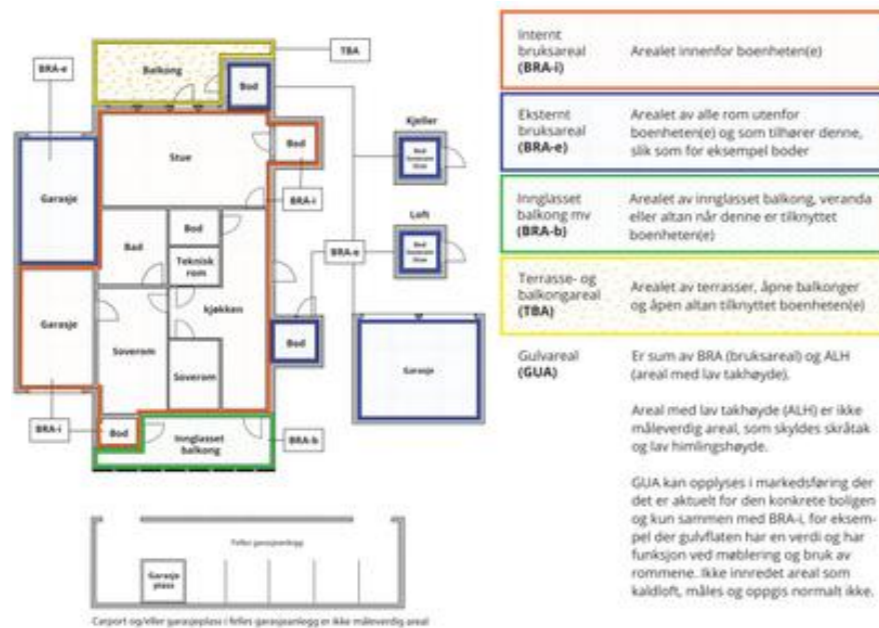
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 34 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	27	6		33			33
Hovedetasje	80			80	102		80
Loftsetasje	39			39	4	25	64
SUM	146	6			106	25	177
SUM BRA	152						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré (8,5 m ²), bad (2,7 m ²), gang / soverom 12,3 m ²), bod under trapp (1,5 m ²)	Bod med utvendig adkomst (6,0 m ²)	
Hovedetasje	Stue/kjøkken/trapp (69,8 m ²), wc (0,8 m ²), vaskerom (8,8 m ²)		
Loftsetasje	Loftsstue (18,0 m ²), bad (6,1 m ²), soverom (13,8 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet i hovedetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,28 meter målt i entré.
Hovedetasje: ca. 2,35 meter målt i høyeste punkt i stuen. Ca. 2,18 meter i øvrige deler.
Loftsetasje: opptil ca. 2,97 meter målt i loftsstue.

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. Oppmålingen 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:

- Kjøkkenet er flyttet til stuen. Det er etablert balkongdør (fasadeendring) ved kjøkkenet.
- Bad i hovedetasjen er fjernet. Opp. grovkjøkken er utvidet og blitt vaskerom.
- Deler av underetasjen er åpnet opp. Oppr. garderobe er utvidet og bygget om til bad.
- Endret planløsning i loftsetasjen. Oppr. fire soverom. Bad i loftsetasjen er utvidet.
- Terrasse er utvidet i forhold til opprinnelige tegninger-

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 35 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Takstmann kjenner ikke til om det er utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 år.

Det henvises til selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år. Oppdraget er utført uten eier tilstede. Egenerklæringsskjema er ikke mottatt/kontrollert.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (45,4 m ²)	

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Div. rom (12,0 m ²)	

Hønsehus

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Rom (gulvflate på ca. 12 m ²)	

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 36 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	52	11		0	1729.6 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Dyngelandseidet 37

Hjemmelshaver

Soldal Arild, Hollund Elisabeth

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	27.04.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	27.04.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	27.04.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 37 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 38 av 41

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 39 av 41

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.

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
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.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 40 av 41

- 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 godkjenning 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/FF7329>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Gnr 52 - Bnr 11
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.: 20932-3373

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 41 av 41



Energiaattest

Adresse Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN	
Dato for energimerking 22.03.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-273289
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9451633
Gårdsnummer 52	Bruksnummer 11
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

A

B

C

D

E

F

G

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 1939	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 150,0 m²	Oppvarmet bruksareal 150,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
331,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 316,20 kWh/m²	Totalt levert pr. år 47 430 kWh
--	---


Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN
Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

i Om grunnlaget for energimerket

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

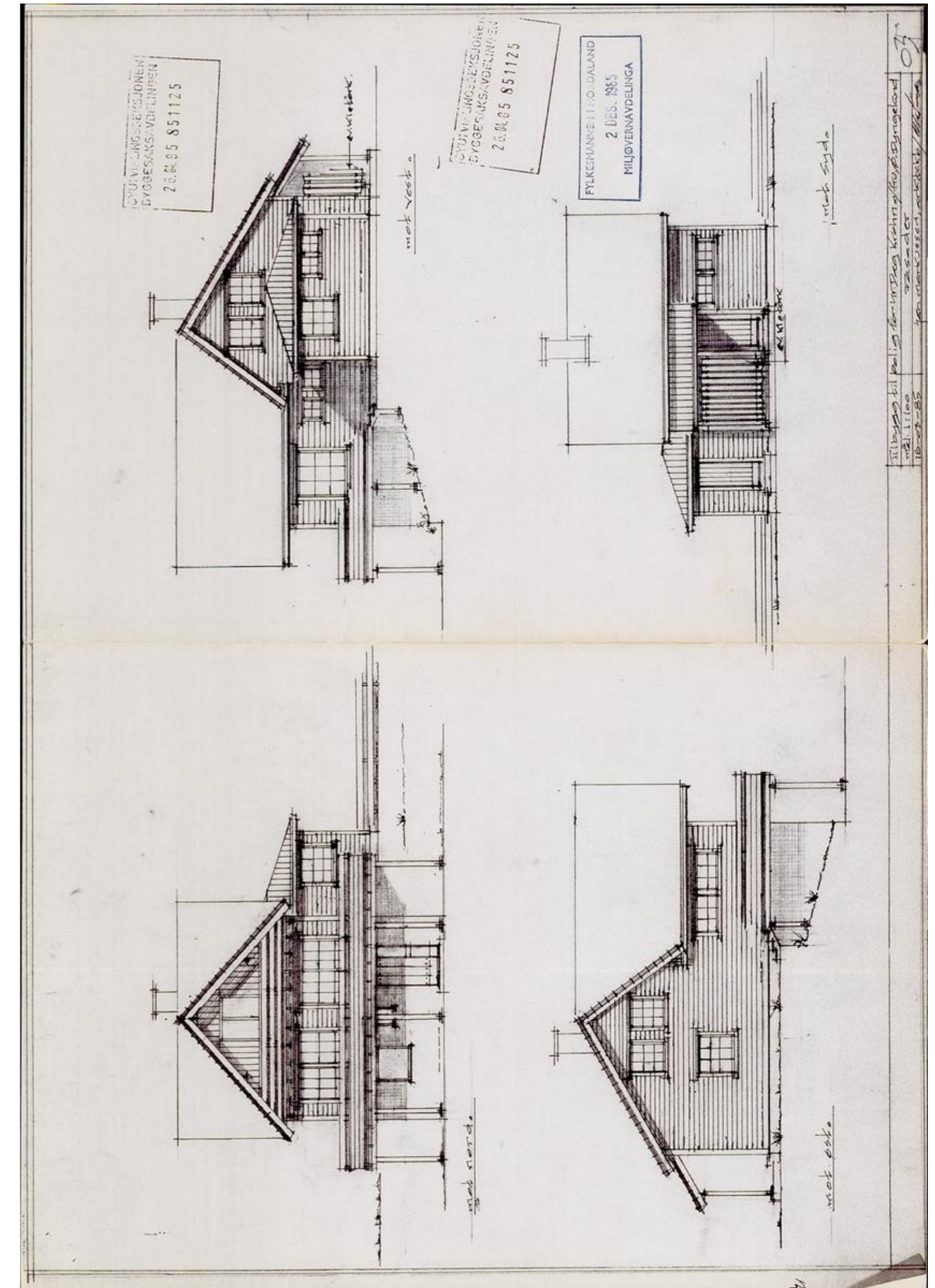
<https://www.enova.no/energimerking>

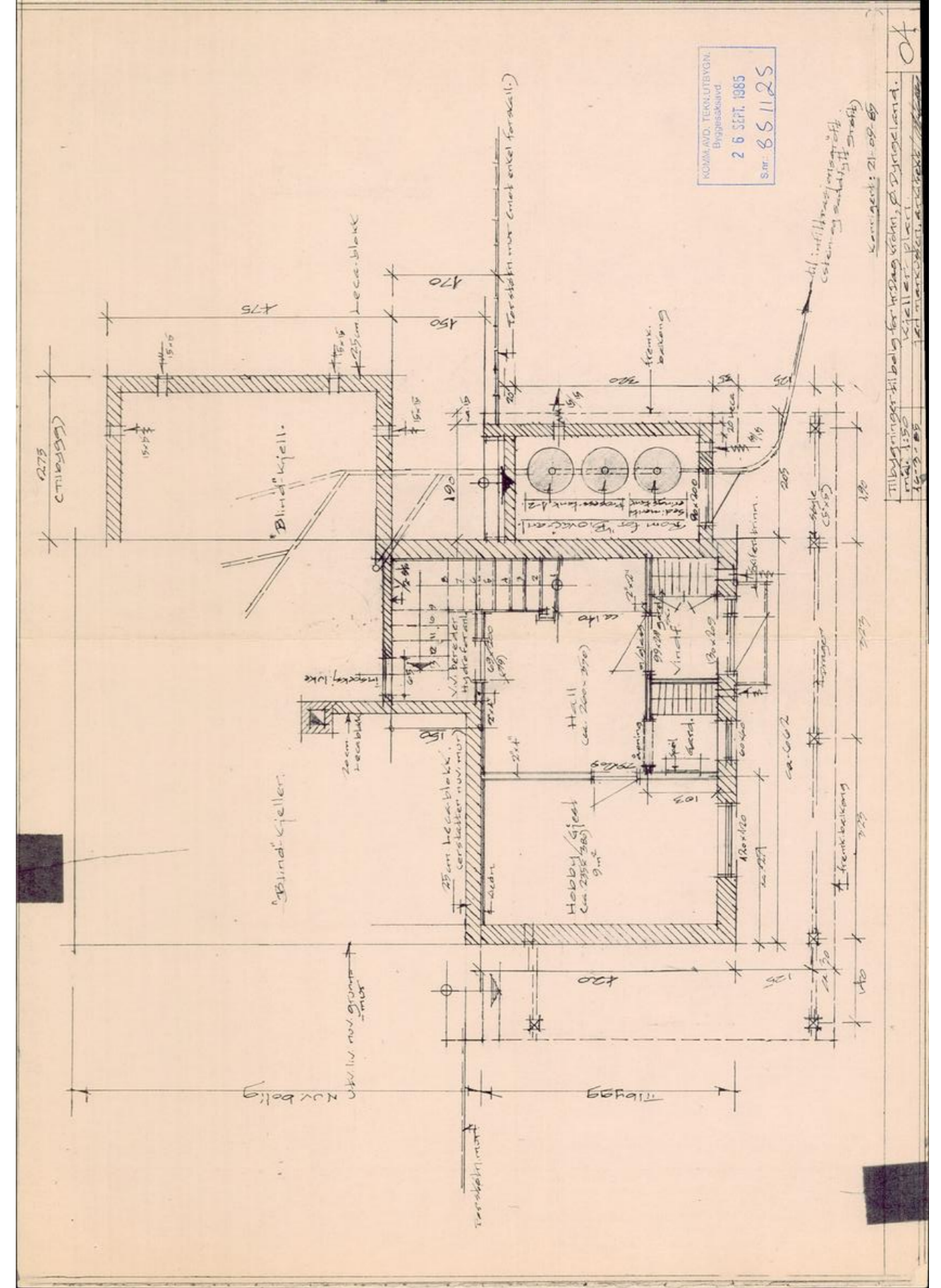
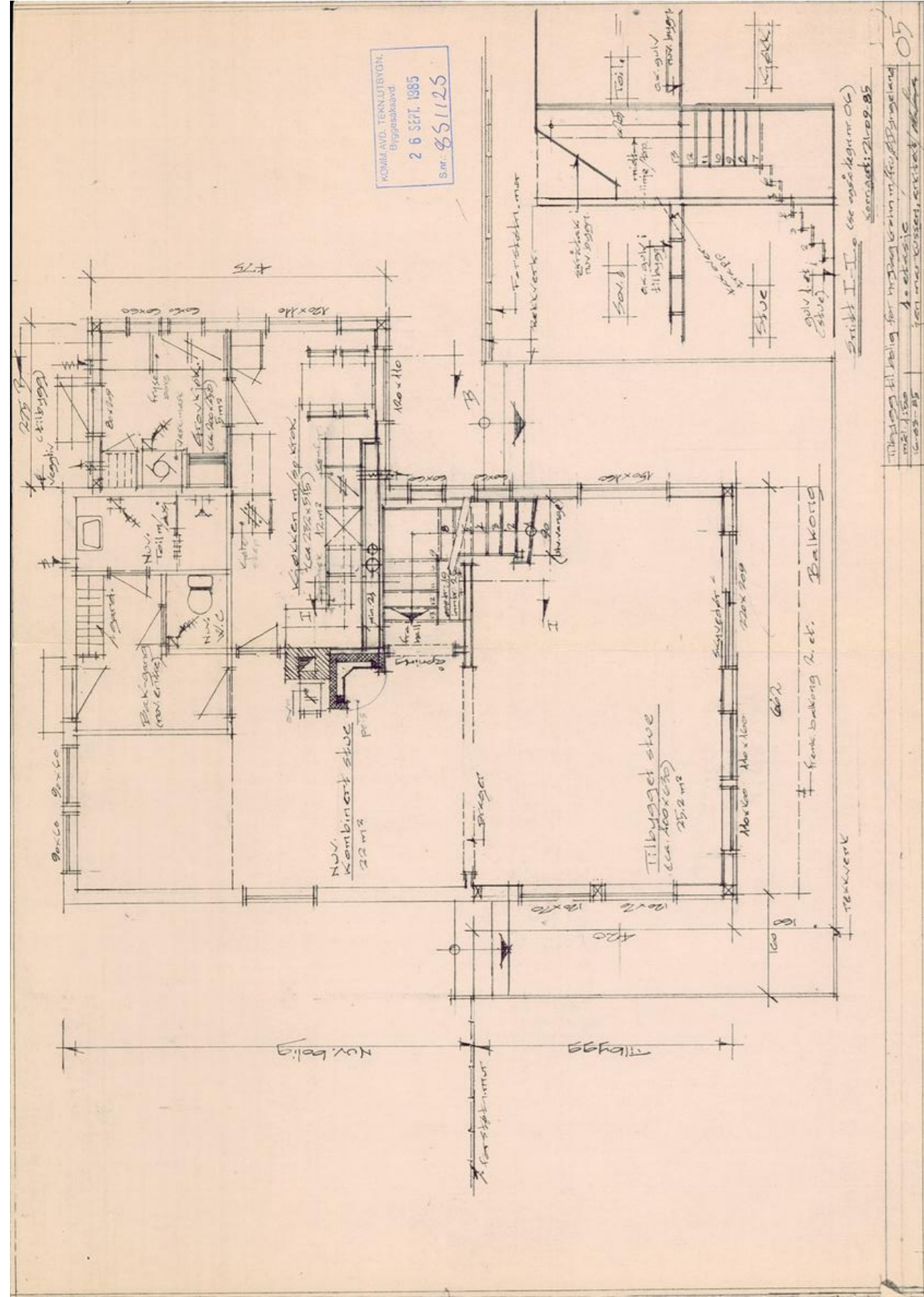
? Spørsmål om energiattesten

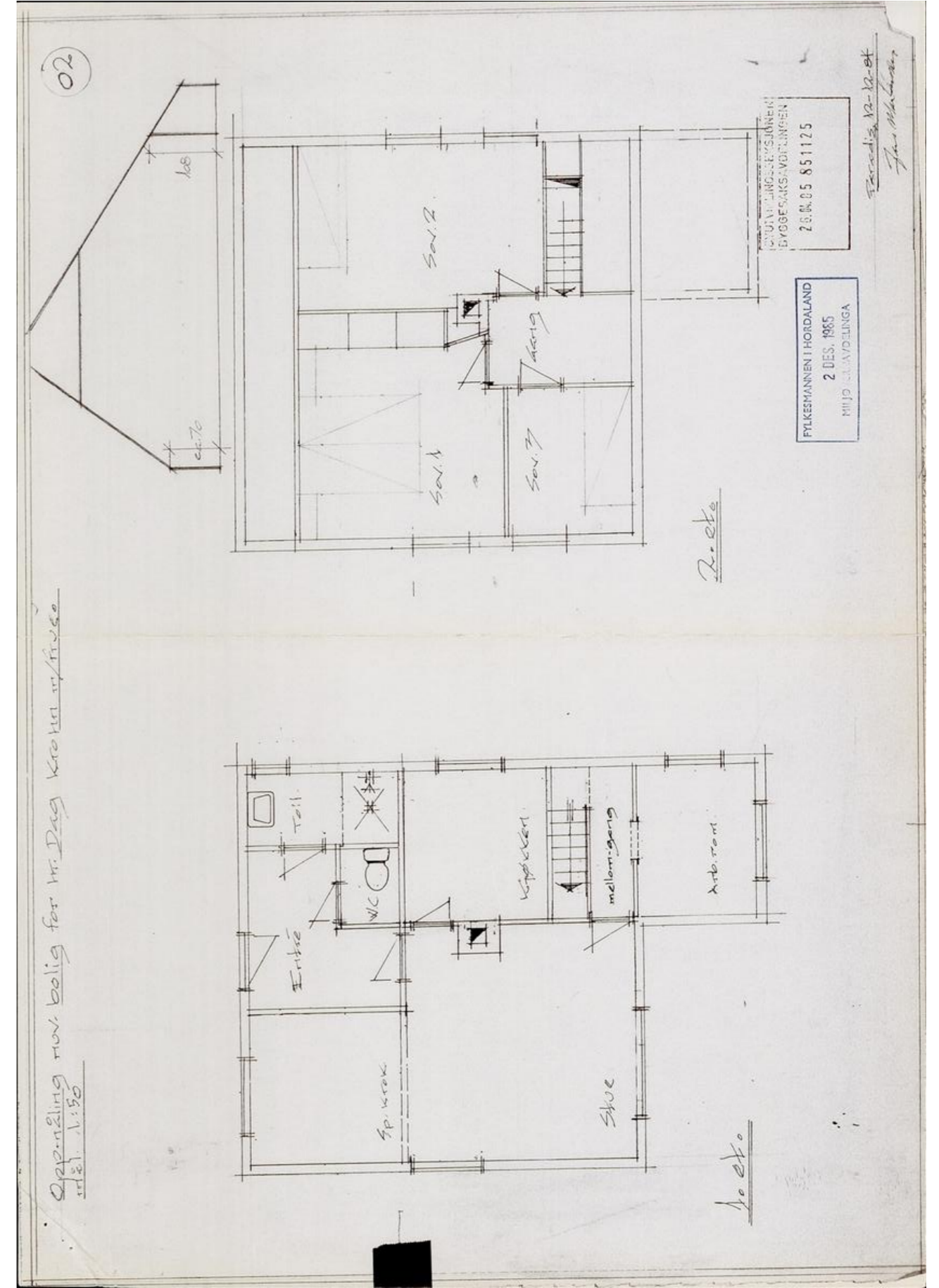
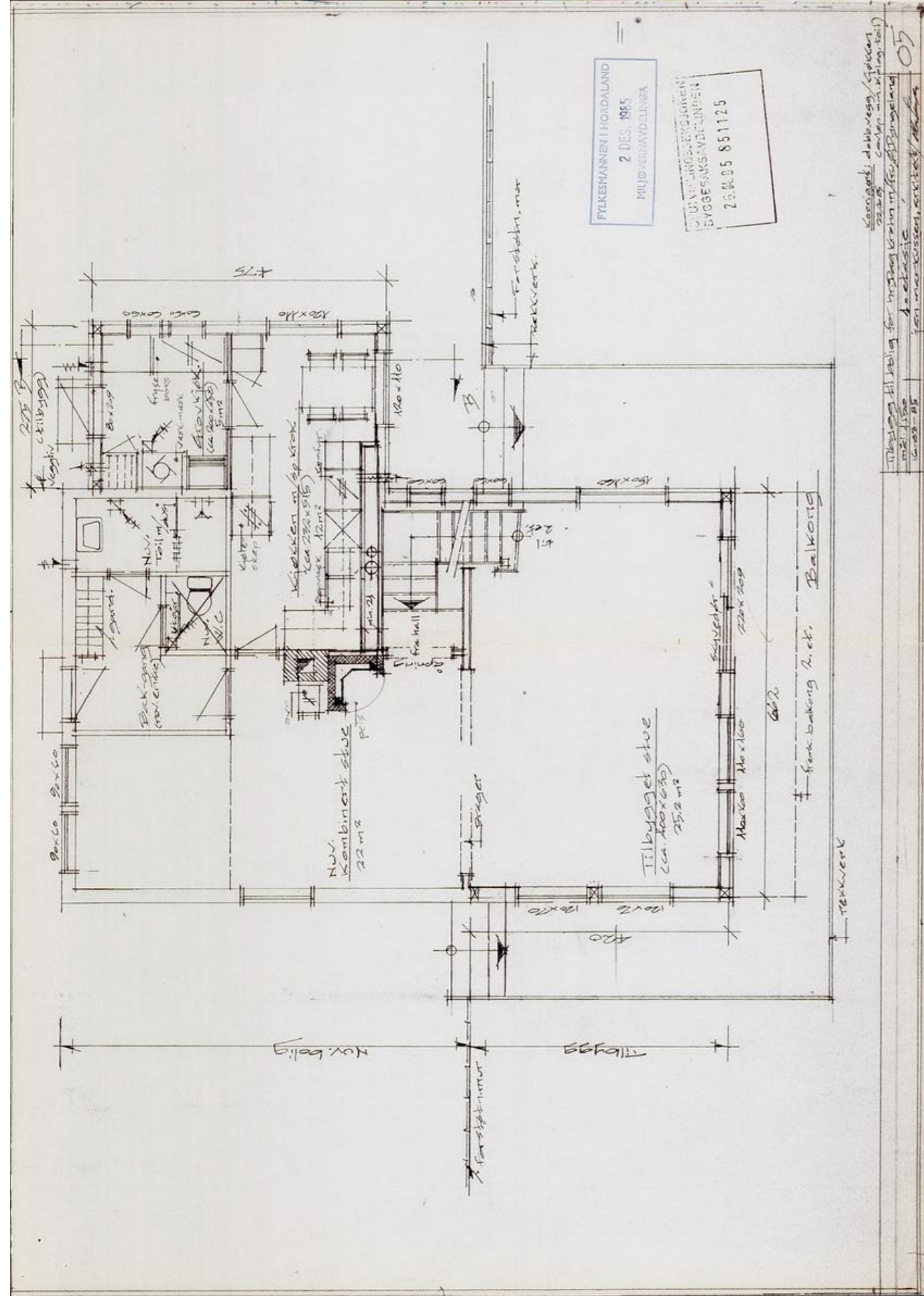
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.


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

<https://www.enova.no>







 **BERGEN KOMMUNE**
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 806, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00
Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

KROHN DAG
ØSTRE DYNGELAND
5050 NESTTUN

FOTOGRAFERT
1 8 FEB. 1987
MIKRO

Deres ref. Deres brev nr 04.85 Arkiv 503.1 Vår ref: 851125 Dato 2.2.1987

P E R D I G A T T E S T
i henhold til bygningslovens paragraf 99.

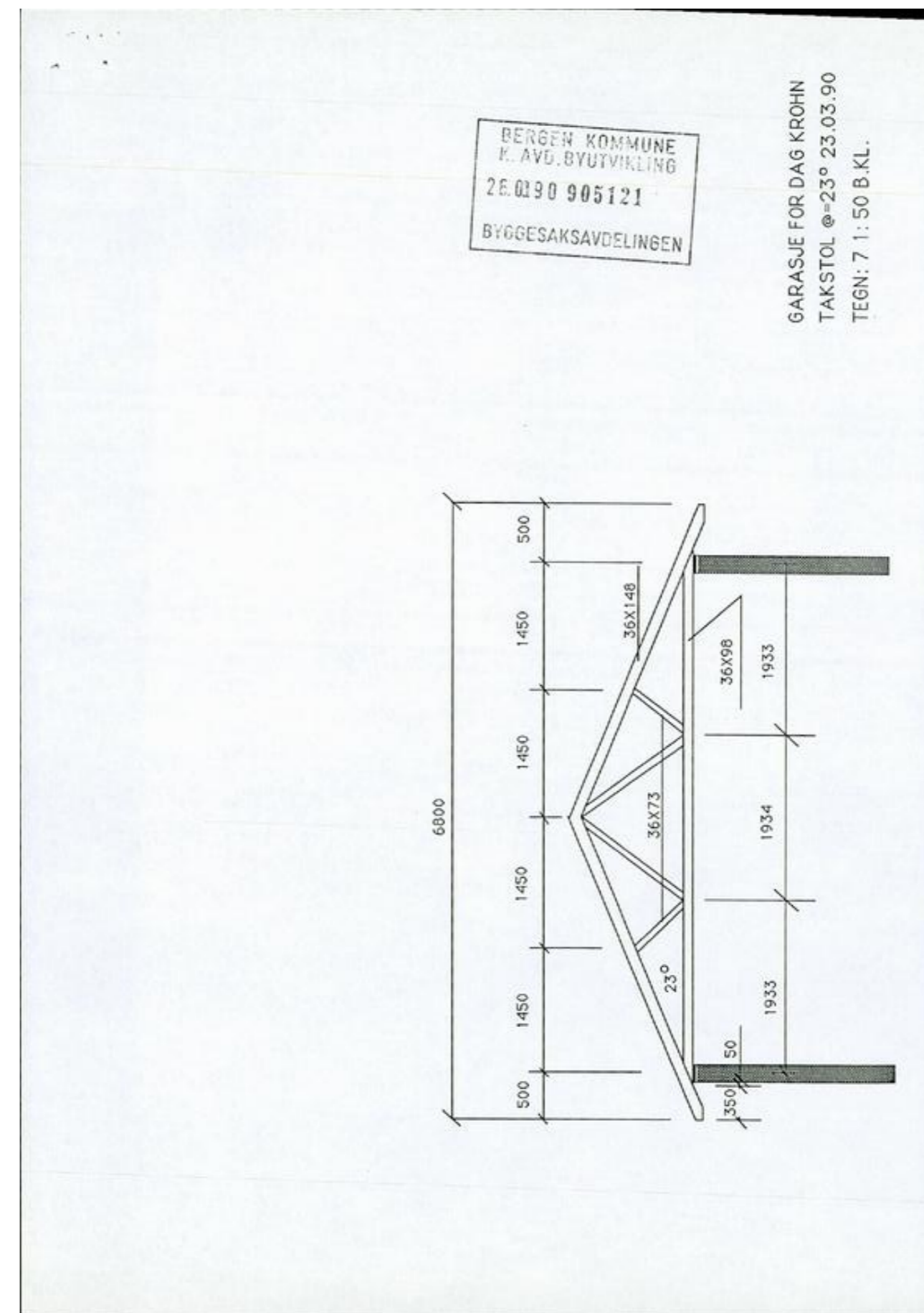
Byggeplass: ØSTRE DYNGELAND Eiendom: 3-0051/0052-0011/0015
Byggherre: KROHN DAG
Ansvarshavende: KROHN DAG
Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: TILBYGG

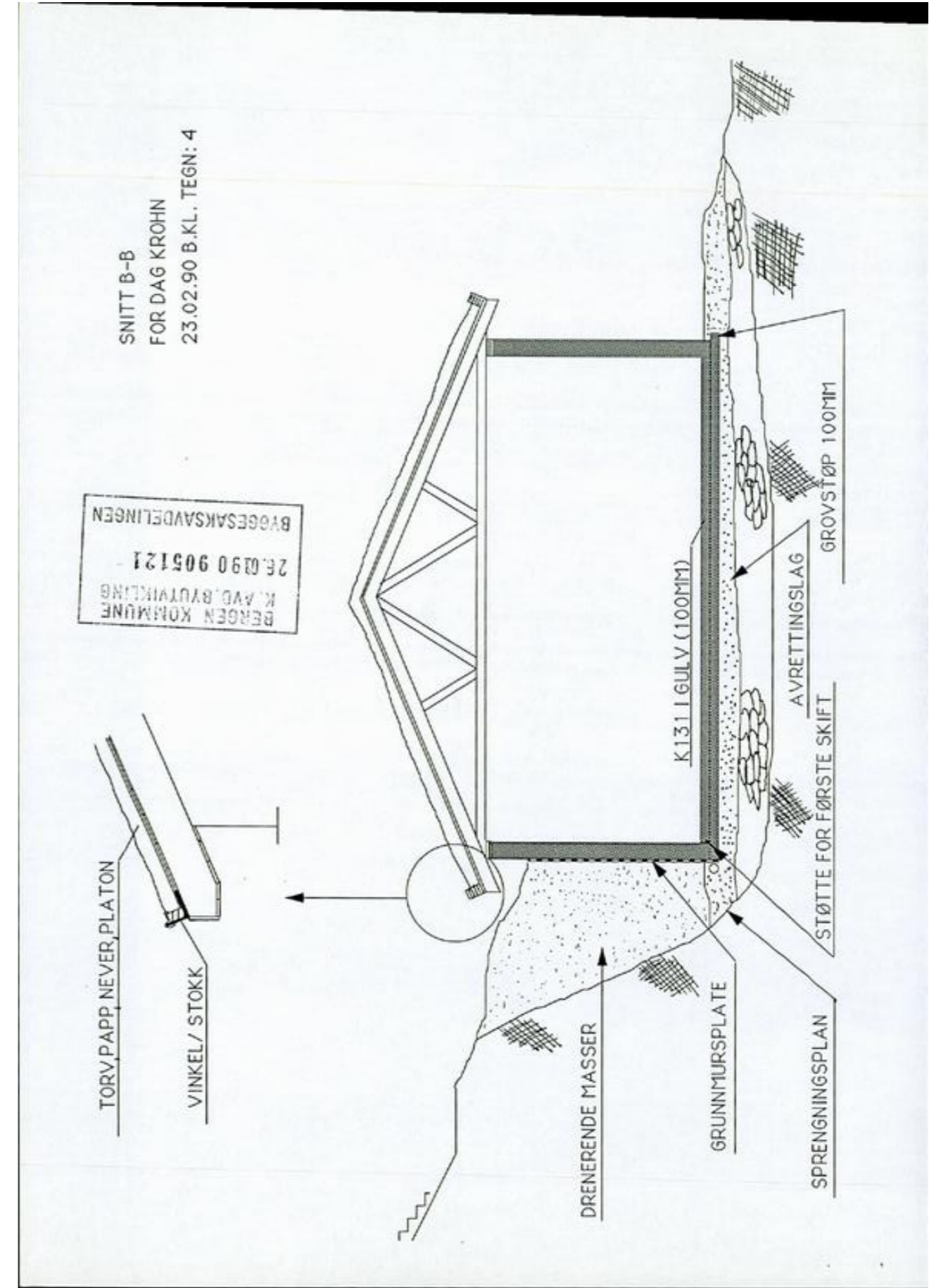
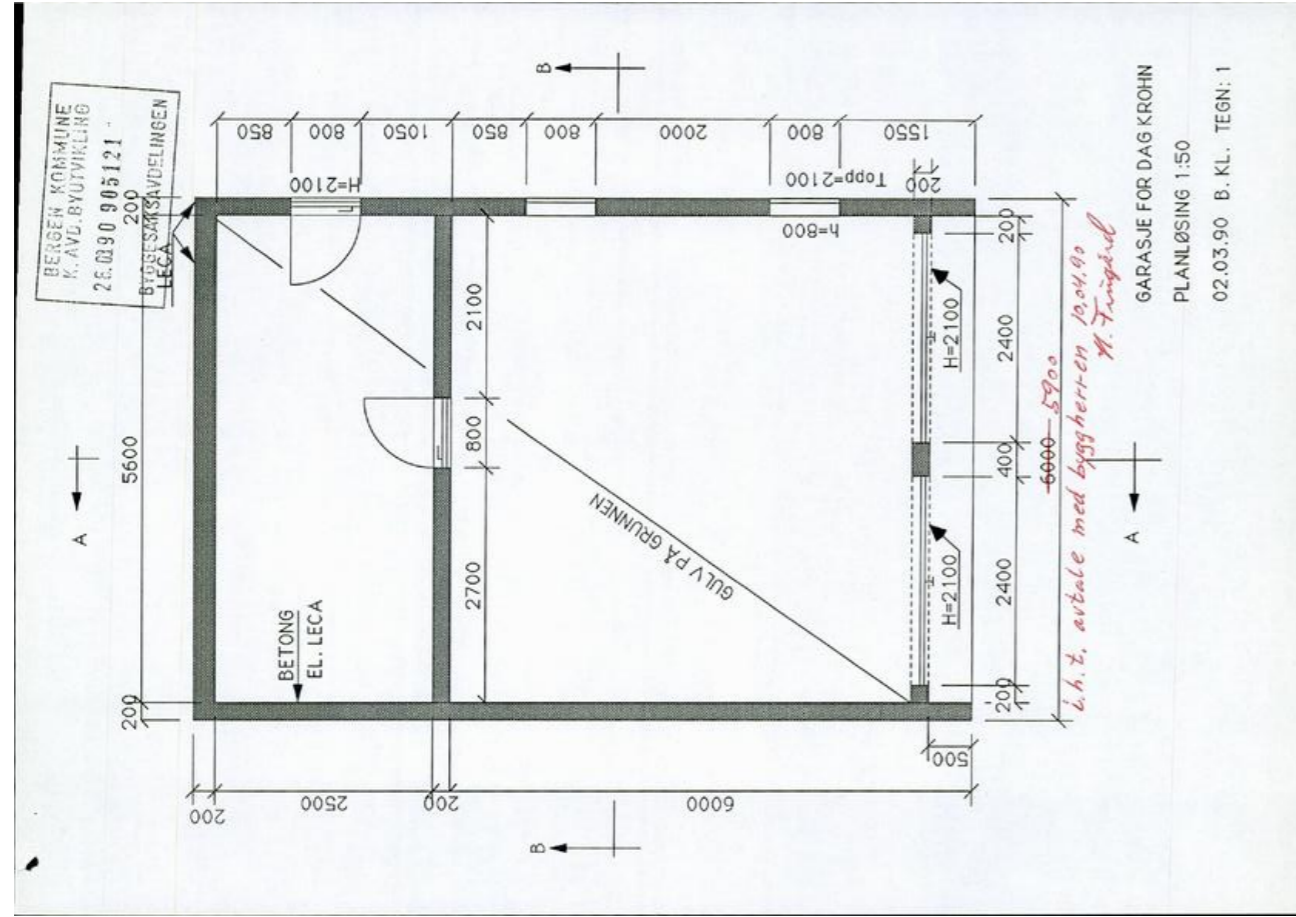
Søknaden om byggetillatelse mottatt: 26.04.85
Byggetillatelse gitt.....: 21.01.86

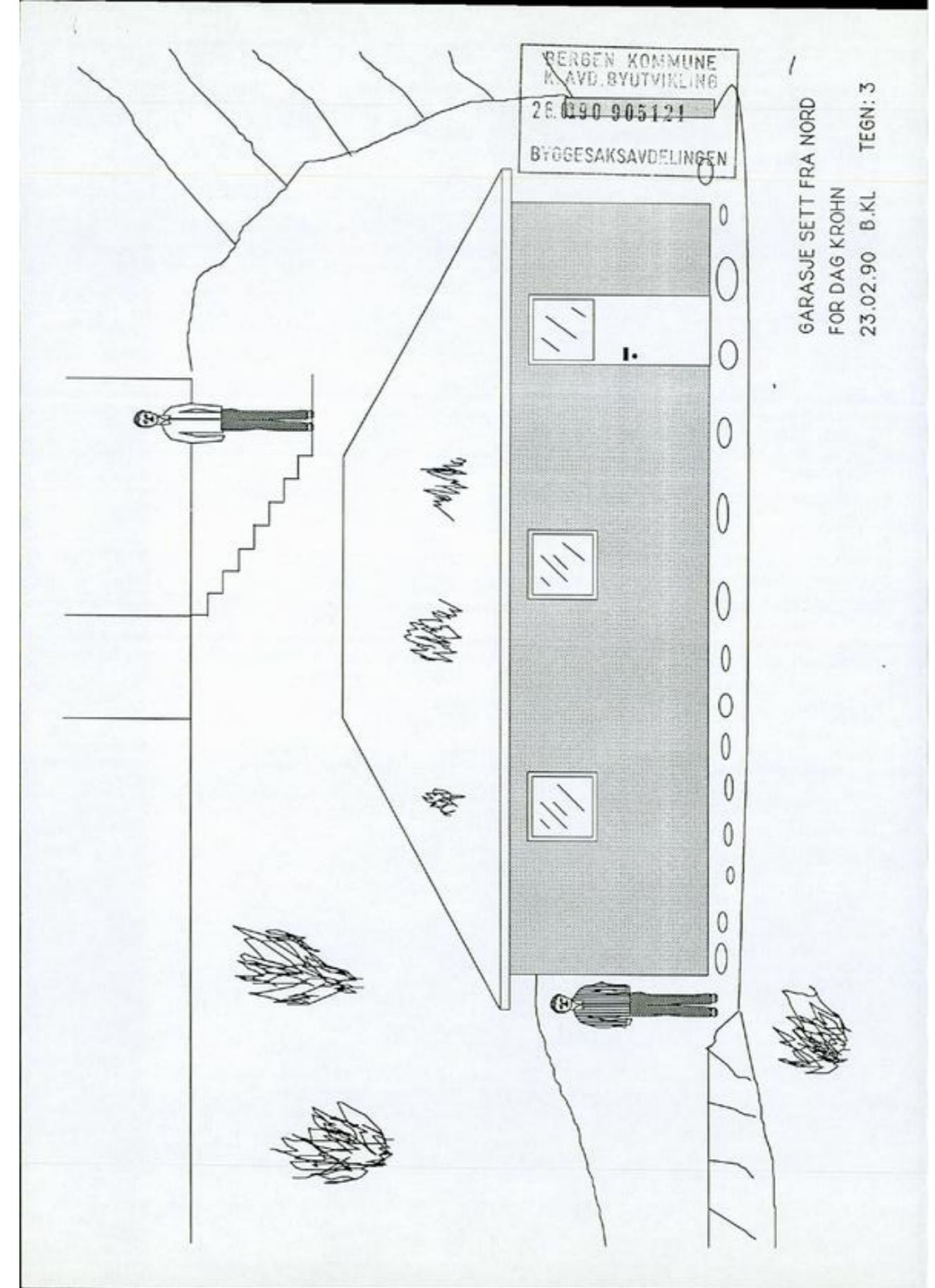
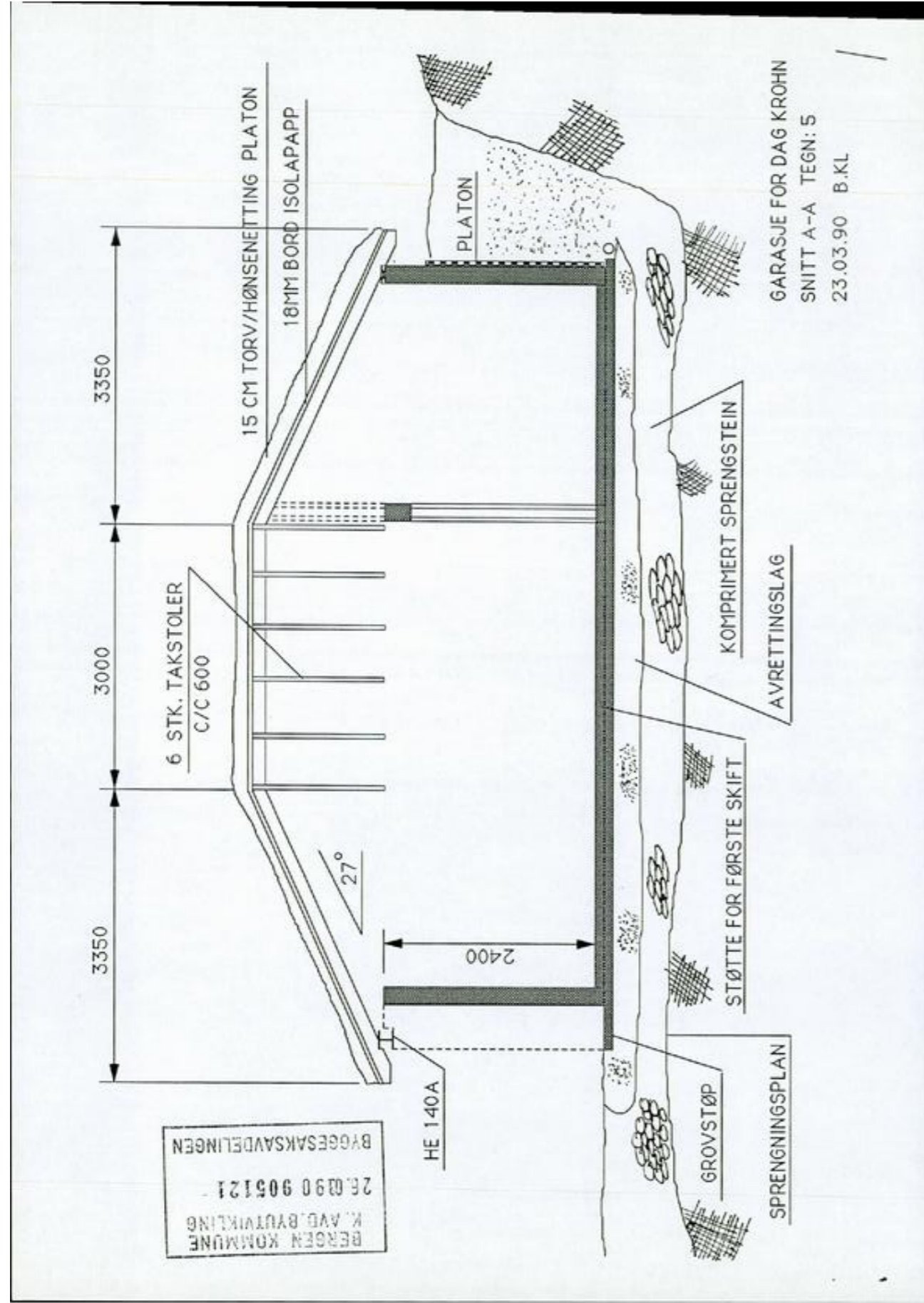
Permanent rekkverk og trappe, fasade Nord.
Avstand fra treverk til feieluke skal være 0,3 m.

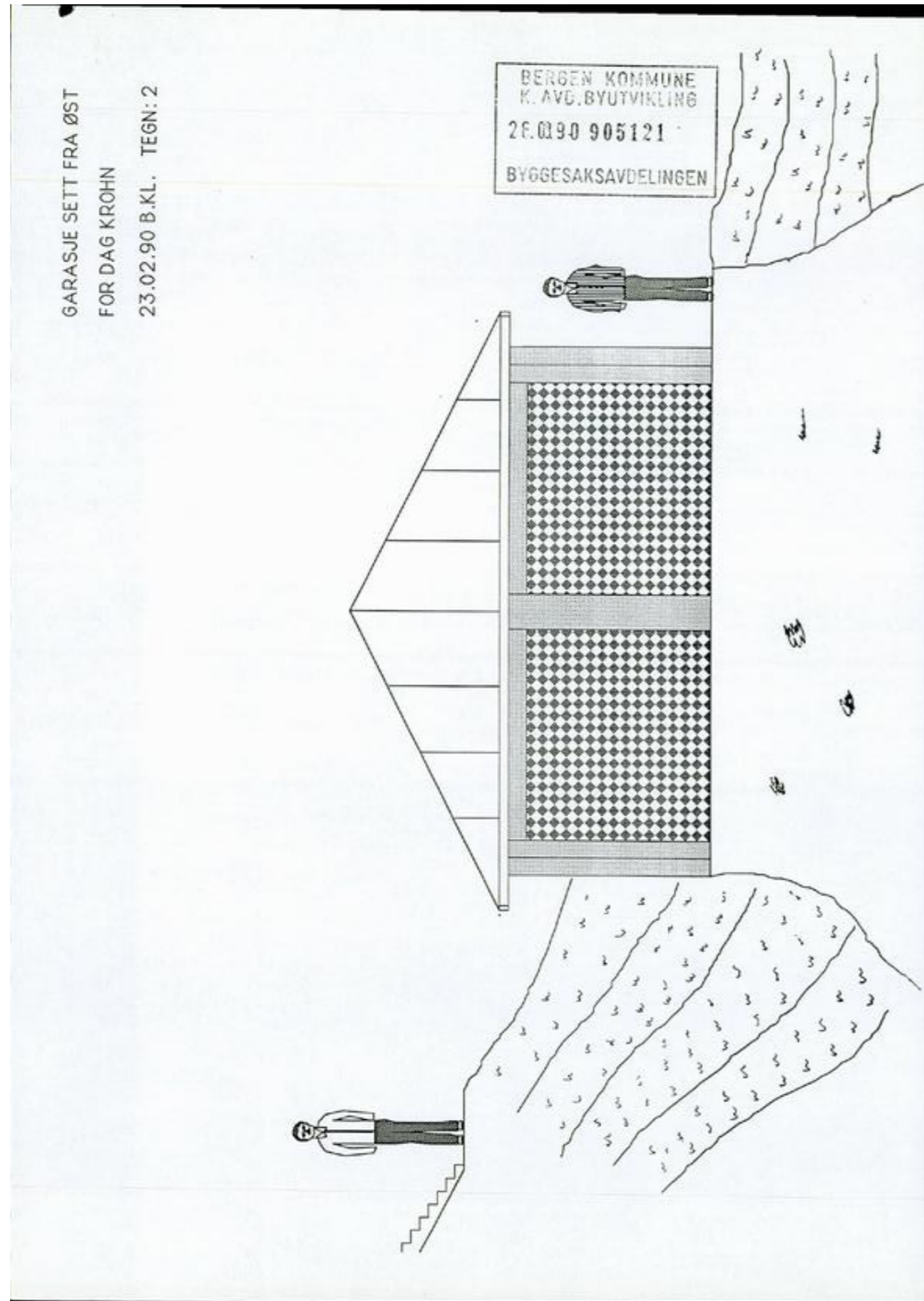
Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN
Asbj. M. Stamsvik
Asbjørn M. Stamsvik
avd.ing.







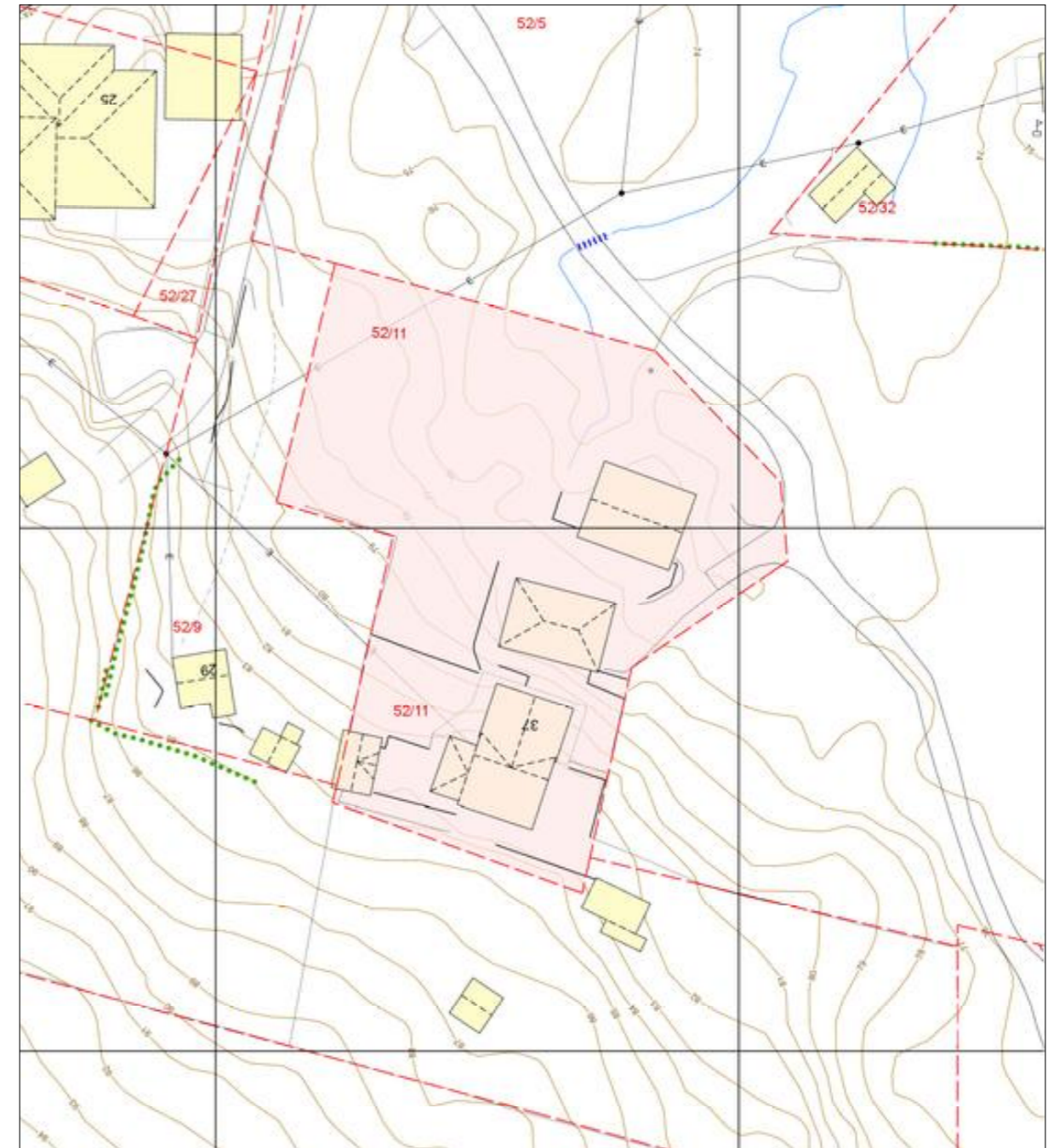


BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 19.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 52/11/0/0
Adresse: Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN



- | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | Registrert tiltak anlegg | ⊙ Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ●●● Hekk | • Skap |
| ■ Bygning | — Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | — Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | • Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ⊙ Innmålt Tre | ○ Ledning kum | |

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

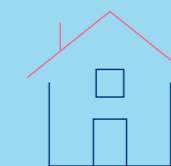
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 garanti, 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:

Dyngelandseidet 37, 5226 NESTTUN. Gnr. 52, bnr. 11, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260052
Megler: Brynjulf Hardang, mobil: 48081358, e-post: bh@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 videreført 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



Brynjulf Hardang
Fagansvarlig/Daglig
leder/Megler/Jurist/Partner
480 81 358
bh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

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