

# PROAKTIV



FLØYGATEN 4



## 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

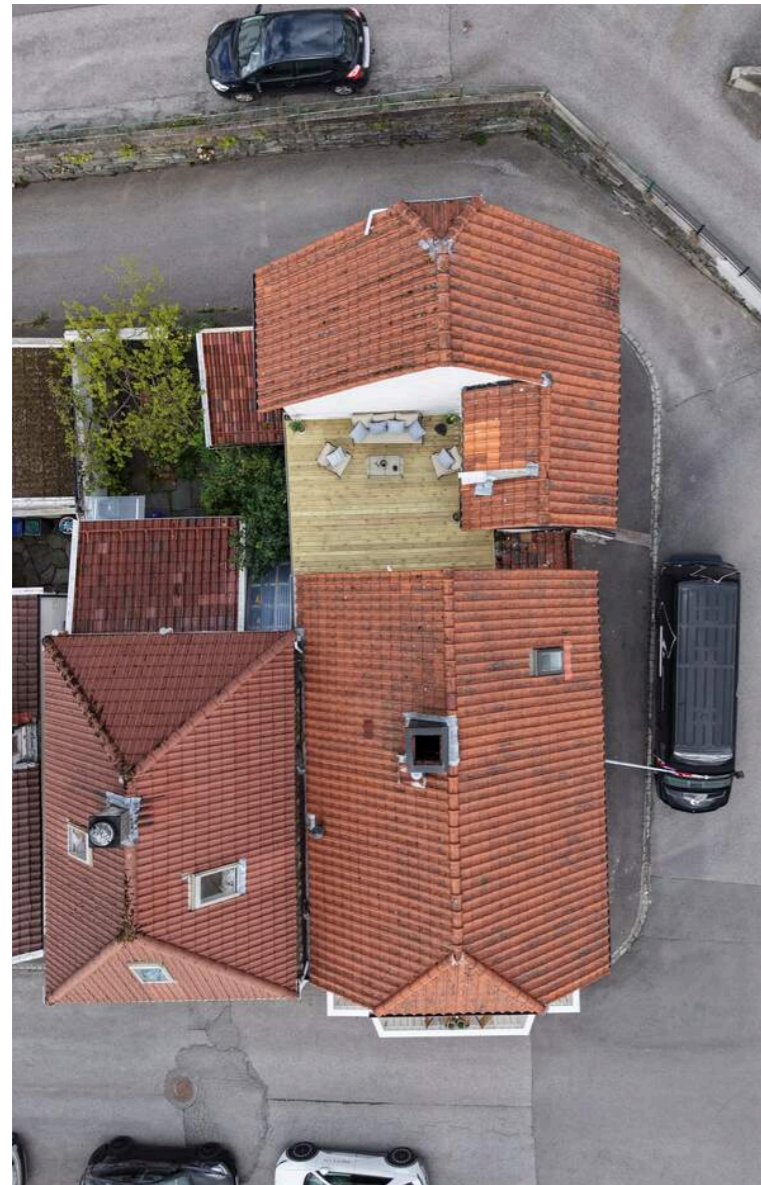
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# SKANSEN

Sjeldent Bergenshus på Skansen med hoveddel, bakhuis, hybel, solrik uteplass og nydelig utsikt mot innseilingen.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Fløygaten 4, 5031 BERGEN

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 167, bnr. 1188, i Bergen kommune

**Prisantydning:** 11.000.000,-

**Omkostninger:** 293.990,-

**Totalpris:** 11.293.990,-

**Kommunale avgifter:** 22.718,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1890

**Rom/soverom:** 7/4

**BRA:** 213 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 213 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

**Tomt:** 105.9 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje F

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	38	52	56
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Vedlegg
57	63	64	134
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Cecilia Maria Rockwell

«Megler meget profesjonell og raskt salg.»

Anne Grete Ramm Salbu

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

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

Elise Mjelstad

«Veldig ryddige. Gode til å forklare salgsprosessen.»

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

Tord Avsnes Sæle

«Oversiktlig og ryddig prosess.»

Hallgeir Hausken

«Kjersti var meget profesjonell og effektiv i kommunikasjonen.»

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

Arne Bergland Elvevoll

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

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

Cathrin Ness Fløgstad

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

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

Vi vet at Kjersti er en "supermegler", men vi liker å omtale Kjersti som verdens beste megler.

Liv Songstad v/Sigbjørn Songstad

«Veldig god kundeoppfølging!»

Anna-Katharia Buck

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

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

Elin Tallaksen

”

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

Partner / Eiendomsmegler MNEF:  
**Kjersti Tunestveit Dyre**



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

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

## EN NY HVERDAG

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

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

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

Ditt nye nabolag på historiske Skansen

Skansen er et av Bergens mest særpregede og historiske boligområder – kjent for sine smale brosteinsgater, trehusbebyggelse, utsikt over Vågen og den sterke tilknytningen til byens stolte buekorps-tradisjoner. Området har fått navn etter den gamle «skansen», et steinplatå med brystvern oppført på 1700-tallet, og har gjennom generasjoner vært en viktig del av bybildet i Bergen. Midt i dette historiske miljøet holder Skansens Bataljon til – et av Bergens mest tradisjonsrike buekorps, stiftet allerede i 1860. Korpset har gjennom mer enn 160 år satt sitt preg på nabolaget med trommer, marsjer og stolte prosesjoner gjennom gatene. Skansens Bataljon er tett knyttet til identiteten på Skansen og representerer en levende del av den bergenske kulturarven.

Den karakteristiske Skansen brannstasjon fra 1903 ruver fremdeles som et landemerke i området, med utsyn over byen, Byfjorden og fjellene. Brannstasjonen og Skansedammen er i dag fredet som kulturhistoriske anlegg og bidrar til områdets helt særegne atmosfære.

Å bo på Skansen handler ikke bare om beliggenhet – det handler om å bli en del av et levende stykke Bergenshistorie. Her møtes byliv, tradisjoner og historisk sjarm i et av byens mest stemningsfulle nabolag.

Partner/Eiendomsmegler MNEF  
**Kjersti Tunestveit Dyre**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Småstrandgaten

### Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-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!



# SKANSEN

*Kommune: Bergen / Område: Skansen*

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

Dette innholdsrike Bergenshuset ligger fint til ved attraktive Skansen. Med fjellet og skogen i ryggen, og byens pulserende bykjerne i front - får du det beste av to verdener. Med få minutters gange kan du enkelt velge mellom termos og fuglekvitter, eller Cappucino og konsert. Området er også svært idyllisk med sine vakre gater, flotte grønne parker og historiske Bergenshus som hviler på hverandre. Det er en drømmebeliggenhet for de som ønsker å bo rolig, men samtidig sentralt.

Skansen brannstasjon ligger like ved boligen og er et godt synlig landemerke i Bergen, og et populært utsiktspunkt. Brannstasjonen ble tatt i bruk i 1903, og avsluttet driften i 1969. I dag er det buekorpsset Skansens Bataljon og Kommunens parkavdeling som disponerer bygget. Det nye park- og parkeringsanlegget tilhørende Skansedammen har ikke bare gitt



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Ladegårdsgaten Linje 10, 86	4 min 🚶 0,4 km
🚏 Byparken Linje 1, 2	13 min 🚶 1 km
🚏 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 🚶 1,2 km
✈️ Bergen Flesland	25 min 🚗

## DAGLIGVARE

Meny Støletorget Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 0,3 km
Coop Extra Øvregaten	6 min 🚶

## VARER/TJENESTER

🖼️ Galleriet	11 min 🚶
🏪 Sandviken apotek	4 min 🚶

## SPORT

🏫 Krohnengen skole Aktivitetshall	3 min 🚶 0,2 km
🏫 Vikinghallen Aktivitetshall	8 min 🚶 0,6 km
🏊 MOVA Sandviken	7 min 🚶
🏊 Norrønahallen	8 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

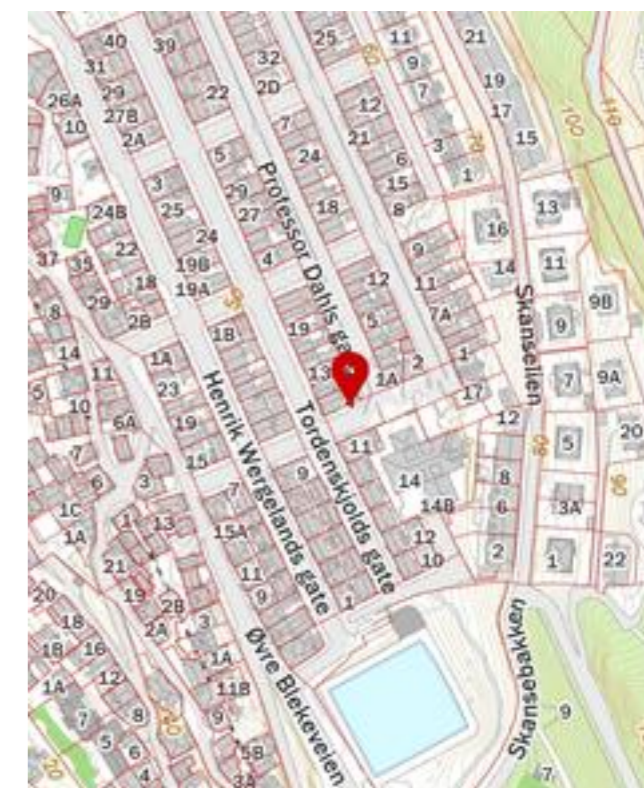
🚗 Breistølsveien - Sandviken	6 min 🚶
🚗 Martin Vahls gate	7 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



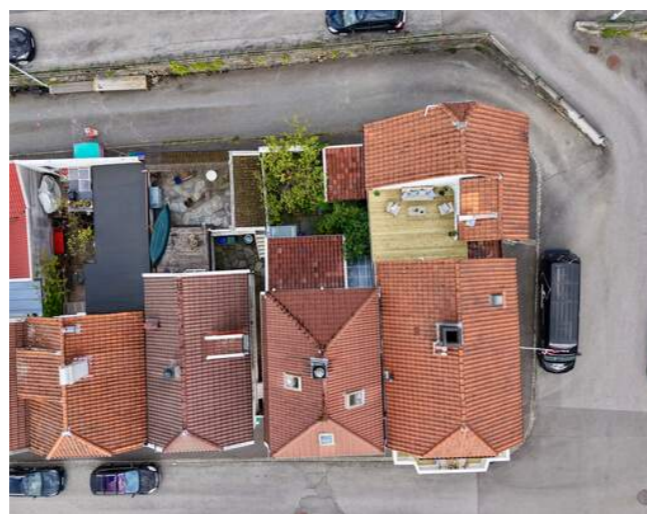
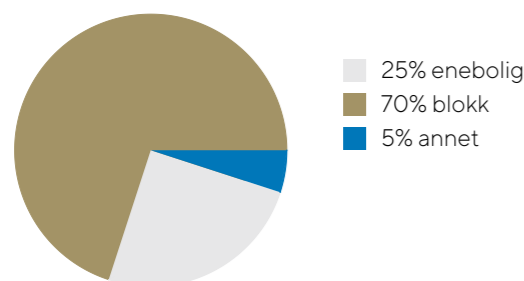
beboerne i området et ypperlig parkeringstilbud med plass til 193 biler, men også en flott, liten bydelspark. Et koselig sted å ta med seg en god bok og piknikkurv, og dyppe beina i det avkjølede vannet på fine sommerdager. Vannspeilet forvandles vinterstid om til byens mest idylliske skøytebane som tiltrekker barn og voksne fra nært og fjernt. Meyermarken er også en stor og fin park som passer ypperlig for badminton, krokettspill eller frisbeekasting om sommeren - eller akebrett og skibakke når snøen legger seg.

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

Treningsmulighetene i området er varierte og gode. Ønsker man å kombinere trening med naturopplevelser er det kort vei til Fjellveien og byfjellene som byr på variert og spennende turterreng. Fjellveien når man på ca. 5 minutter, dette er en utmerket destinasjon for søndagsturen eller romantiske aftenpromenader. Herfra har man flere fine turløyper videre opp Fløysvingene til Fløien hvor utsikten over Bergen kan nytes. For den treningsivrige er Stoltzekleiven en oppvarmingstur unna. Med 313,5 høydemeter og cirka 800 trappetrinn byr Stoltzen på en god utfordring for både mosjonister og atleter. På toppen blir du belønnet med en glitrende utsikt mot Byfjorden, Askøy, Bergen Vest, Bergen sentrum og Byfjellene. Skansemyren idrettsplass med løpebane, utendørs treningsapparater, ballbane og trampoliner er populære for både store og små. Skulle været forhindre utendørstrening, er det ikke langt til Easy Life Bergen ved Birkebeinersenteret, MOVA Sandviken eller Sats Sandviken for å nevne noen muligheter.

Fra Skansen brannstasjon er det trapper ned hele fjellsiden som fører deg til sentrum på få minutter. Trappene ender ved inngangen til Fløibanen, og her venter et yrende folkeliv på blant annet Bryggen, Zachariasbryggen og Fisketorget. I

## BOLIGMASSE



dette området finner man et upåklagelig utvalg kafeer, restauranter og nattklubber. Shoppingmulighetene er selvsagt også gode med flere kjøpesentre, samt fine nisjebutikker. Det er også kort vei til koselige kaféer i Stølegaten, og evigunge Dr. Wiesener som også ofte har kulturelle innslag.

Den daglige matvarehandelen kan man enkelt ta på Meny på Støletorget. Dette er en av byens kanskje mest innholdsrike dagligvarehandler. På Meny er det også post i butikk. På Støletorget ligger også en 7/11 kiosk, en praktisk nødløsning når man går tom for appelsinjuice før søndagsfrokosten. Alternativt finner du Kiwi i Birkebeinersenteret og Coop Extra i Øvregaten.

Er man avhengig av kollektivtransport går det buss nede i Helgesens gate eller fra bryggen. Nærmeste bybanestopp er i sentrum, ved Byparken.

## SKOLER

Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	3 min 0.2 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	18 min 1.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	9 min 0.8 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km

## BARNEHAGER

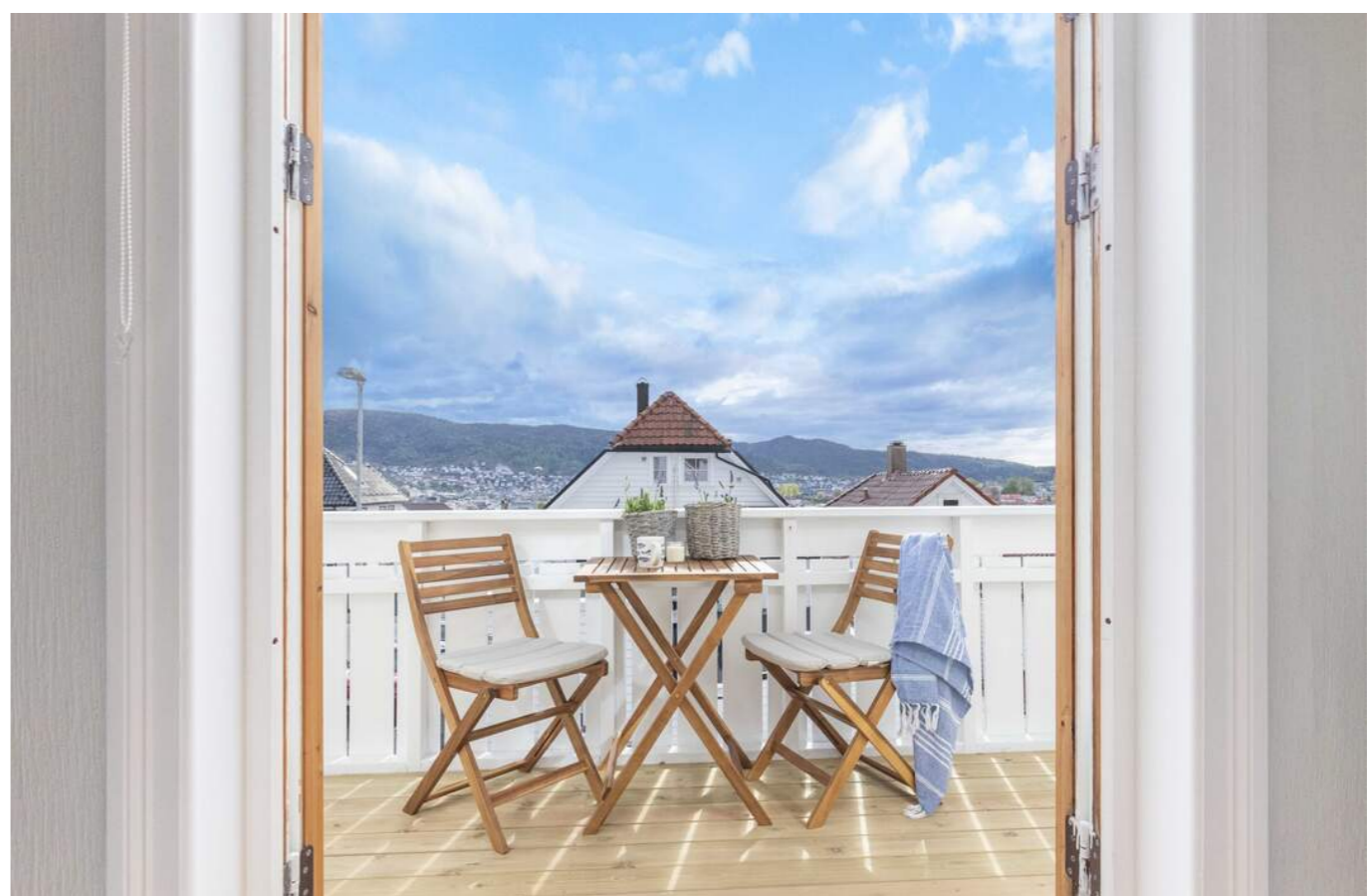
Ladegården barnehage (1-5 år) 85 barn	6 min 0.5 km
Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	10 min 0.8 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min 0.9 km



For de som har eller venter barn - finner dere gode tilbud til både barnehage, og barne- og ungdomsskole i området. Populære Fløien friluftsbarnhage eller Kidsa Ladegården er gode alternativ. I tillegg har de litt større barna kort gangavstand til eksempelvis Krohnengen skole, Christi Krybbe barneskole, samt Rothaugen ungdomsskole.

Samlet sett er dette en beliggenhet som gir det det beste av Bergen - nesten uansett hva du foretrekker å bruke byen til. Byliv og kultur, natur og sjelefred!

"Fløygaten 4 er et klassisk trehus i den pittoreske bydelen Eidemarken i Bergen, med byggeår fra rundt 1890. Eiendommen er en del av den historiske, tette trehusbebyggelsen som karakteriserer fjellsiden, og ligger i et område med en lang tradisjon som arbeider- og boligstrøk. Områdets historie: Fløygaten ligger i strøket Eidemarken, ofte omtalt som "Hødden". Området ble for alvor bygget ut på slutten av 1800-tallet da Bergen opplevde sterk befolkningsvekst. Gatens opprinnelse: Fløygaten går fra Øvre Blekevei til Claus Fastings gate. Selve gaten fikk sitt navn vedtatt i 1881. Bebyggelsen: Huset er et typisk eksempel på Bergens tradisjonelle trearkitektur med smale smug og små bakgårder.



### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av koselig trehusbebyggelse fra 1800 til 1900-tallet, med noe innsalg av nyere bygg innimellom.

### Adkomst

Med bil fra Fløybanestasjonen kjører du bort Øvregaten over i Nye Sandviksveien, og tar opp til høyre ved Dr. Wiesener og følger Helgesens gate oppover. Første avkjørsel etter 7/11 tar du inn til høyre og følger Henrik Wergelands gate oppover. Mot enden av gaten svinger du av inn på Fløygaten. Fortsett noen meter rett frem og du ankommer da det sjarmerende endehuset i Fløygaten 4. Det er lurt å parkere i nærheten og gå det siste stykket hvis det er mange biler samtidig, og det er soneparkering i området.

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

### Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Krohnengen skole (1-7 kl.)
- Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)
- St Paul skole (1-10 kl.)
- Rothaugen skole (8-10 kl.)
- Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)
- Bergen katedralskole
- Danielsen videregående skole

Barnehager

- Ladegården barnehage (1-5 år)
- Bergens Barneasyl (1-5 år)
- Sandviken barnehage (1-5 år)

# VELKOMMEN TIL FLØYGATEN 4

Vi starter utendørs – tomten er i hovedsak bebygget med hovedhus og bakhus.

## Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

## Tomtestørrelse

105 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er i hovedsak bebygget.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Bolighus med flere boenheter oppført i 1890. Boligen har en varierende standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år, men boligen har i hovedsak behov for oppgraderinger. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer. 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.

### 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.

#### 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 usikker. Vurdering av avvik: Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør tas høyde for utbedringer ved en evt. oppgradering av underetasjen. Det anbefales å etablere ny drenering med utvendig isolering og fuktsperre for en varig løsning ved oppgradering av underetasjen. Dagens løsning medfører høy risiko for fuktskader. Estimert er grovt satt. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000. TG3.

#### Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse: Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell. Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser. Vegger mot grunn i naturstein. Utvendig pusset og malt. Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere. Forventet brukstid: Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4-18 år. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er påvist skjevheter i etasjeskiller som kan ha sammenheng med setninger i fundamentet. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Skjevhetene skyldes trolig eldre setninger, og det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av eventuelle nye riss og sprekker. Dersom det oppdages endringer,

## TEKNISK GJENNOMGANG

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





bør det gjennomføres nøyaktige målinger over tid for å avdekke om det pågår aktive setninger, for å unngå risiko for ytterligere skjevheter eller konstruksjonsskader. TG2.

#### Terrengforhold

Beskrivelse: Se kommentarer under avvik. Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen. Merk: Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannopsamling 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. TG2.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type. Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er avvik i rømningsveier. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Dokumentasjon

på branncelleinndeling er ikke fremvist/kontrollert. Bygget er oppført etter eldre forskrifter, som med all sannsynlighet ikke tilfredsstiller dagens krav til brannceller (som skal hindre brannspredning i en gitt tid). Regelverket har ikke tilbakevirkende kraft. Det utløses dermed ingen krav til utbedring så lenge bygget er lovlig i bruk. Det gjøres likevel oppmerksom på at en oppgradering til dagens sikkerhetsstandard vil medføre betydelige kostnader. Synlige eternittkanaler.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav. Det bør gjennomføres radonmålinger. For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket. For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering. Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket. Synlige eternittkanaler bør undersøkes nærmere, da disse kan inneholde asbest, noe som utgjør en helserisiko ved skade eller bearbeiding.

#### EIENDOMMEN UTVENDIG

##### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Beskrivelse: Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein. Taket ble vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger dette gir. Vedlikehold: Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer. Forventet levetid: Vindskier og dekkbord: ca. 15-25 år. Tegltakstein: ca. 30-60 år. 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. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Når taktekking og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide. TG2.

##### Nedløp og beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i plast. Forventet brukstid: Takrenner og nedløp: 20-30 år. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Takrenner, nedløpsrør og beslag bærer preg av elde/slitasje. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Når takrenner og nedløp eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre

kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide. TG2.

##### Veggkonstruksjon

Beskrivelse: Yttervegger av laftet plank og dels bindingsverk. Ytterkledning med liggende, dobbelfaset trekledning med staff. Merk: Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som fukt, råte og andre skader kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Begrenset/manglende lufting bak kledning. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Lufting bør utbedres der denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt- og råteskader i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner. TG2.

##### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Beskrivelse: Takkonstruksjon med tresperrer. Det var begrenset tilkomst for fullstendig inspeksjon av takkonstruksjonen grunnet mye lagring på befaringdagen, med forbehold om eventuelle skjulte feil eller skader. Loftet bør undersøkes nærmere etter at det er ryddet ut. Det var ikke forsvarlig tilkomst til loftet i bakhuset på befaringdagen. Merk: Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne. Skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter. En del fuktmerker i himling, hovedsakelig i bakhus, som kan indikere fuktpåvirkning/utettheter. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Overvåk tilstanden vedr. stripet borebille og foreta behandling ved behov. Mit kan svekke takkonstruksjonens bæreevne over tid. Misfarging og fuktmerker bør følges opp med ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fuktpåvirkning, da dette kan føre til råte og ytterligere skade på trekonstruksjonen. TG2.

##### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Enkelte enkeltlagsglass. Vinduer av hovedsakelig eldre årgang. To vinduer i stue/kjøkken i bakhus ble skiftet i 2022/2023. Vinduer i 2. etasje mot terrasse fra 2016 og 2025 (ett vindu fungerer som «dør»). Ett blyglassvindu i 1. etasje mot Fløygaten 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.

## TAKTERRASSE

Er bygget på et tilbygg til hoveddelen. Dette er ikke søkt om.





Forventet brukstid: Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år.  
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Eldre vinduer har normalt sett redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. Fuktmerker i karmen. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må påregnes vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og råteskader som forkorter vinduenes levetid. Siden isolasjonsevnen reduseres over tid, bør de eldste vinduene vurderes å skiftes på sikt eller etter behov. TG2.

#### Dører

Beskrivelse: Ytterdør og balkongdør med malte dørblad og isolerglass. Dør til bakhus fra 2026. Hoveddør av ukjent alder. Dør til kjeller av nyere alder. To-fløyet balkongdør i 2. etasje fra 2000-tallet. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Forventet brukstid: Ytterdører i tre: ca. 20–40 år. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Hoveddør går veldig tregt. Værslitt balkongdør. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Hoveddøren bør justeres eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon, slik at ytterligere slitasje og problemer med bruk unngås. Balkongdøren bør vedlikeholdes eller overflatebehandles for å beskytte mot videre værslitasje, for å forhindre redusert levetid og økt risiko for fuktskader. TG2.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Terrasse på 18,0 m<sup>2</sup> med utgang fra ett soverom i 2. etasje. Det var ikke montert rekkverk på befaringsdagen. Balkong på 7,0 m<sup>2</sup> med utgang fra stue i 1. etasje. Rekkverkshøyde ble målt til 0,91 meter. Terrasse og altan er oppført i trekonstruksjoner med trykkimpregnerte terrassebord. Rekkverk med stående bord på balkong. TG1.

#### INNVENDIG

##### Overflater

Beskrivelse: Overflater ble visuelt kontrollert. Forventet brukstid: Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10–30 år.  
Merk: Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig 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.  
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Overflater bærer dels preg av elde/slitasje. Fuktmerker på enkelte overflater.  
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Overflater bør utbedres eller skiftes der det er tegn til slitasje eller fuktmerker, for å hindre

videre forringelse. TG2.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse: Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt stikkprøvemessig kontroll av ujevnheter/skjevheter med laservater i relevante rom. Det ble målt store skjevheter i hele boligen ved kontroll. Størst skjevheter ble målt på loftet, hvor det ble registrert skjevheter på mellom 0-80 mm. Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er basert på tilgjengelige flater. I eldre boliger må det påregnes enkelte skjevheter, nedbøyninger, knirk og begrenset lydisolering mellom etasjene. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: For å oppnå TG1 må høydeforskjellene utbedres. Omfang må avklares ved nærmere undersøkelser. Slike tiltak er normalt ikke økonomisk lønnsomme isolert sett i denne type boliger, men kan vurderes ved fremtidig renovering. Ved bruk av avrettingsmasse må bjelkelagets bæreevne vurderes. Kostnadsestimatet omfatter kun oppretting av gulv og inkluderer ikke forsterkning av etasjeskiller, utskifting av overflater eller tilpasninger av dører og åpninger. Slike tiltak vil medføre tilleggs kostnader. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000. TG3.

#### Pipe og ildsted

Beskrivelse: Pipe: Teglstepspipe. Ildsted: Peis med innsats i stue i hoveddel. Merk: Pipe over tak er vurdert under punktet taktekking. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert). Taksmann kjenner ikke til om det er utført pipefornying.

#### Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Beskrivelse: Det ble foretatt hulltaking i påforet vegg mot tilbakefylt terreng.

Fuktmåling ble utført i treverk med egnet fuktmålerutstyr. Grunnet bygningsmessige hindringer var det ikke mulig å foreta gjennomgående hulltaking. Det ble målt forhøyede verdier og tegn til fukt ved kontroll i det aktuelle måleområdet foretatt i leilighet i kjeller. Det ble også registrert synlig tegn til fukt på gulv i kjeller i hoveddel. Merk: Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og forholdene kan variere i øvrige deler av konstruksjonen. Påførende vegger mot terreng må generelt vurderes som en risikokonstruksjon, særlig i eldre bygg eller der fuktsikring, drenering og ventilering kan avvike fra dagens standard. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Stedvis synlig fukt i kjelleren. Forhøyede fuktverdier ved hulltaking. Stedvise symptomer på fuktighet i vegger mot terreng. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken, samt vurdere behov for tiltak som forbedret drenering, fuktsikring og ventilasjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader,

muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

Estimatet omfatter kun undersøkelser som åpning av vegger o.l. Ved behov for eksempelvis dreneringsarbeider må det påregnes vesentlig høyere kostnader. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000. TG3.

#### Innvendige trapper

Beskrivelse: Tretrapp med dels spilerekkverk mellom hovedetasje og loftetasje. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Rakkverk på trapp til 2. etasje er svært dårlig innfestet. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Rakkverket på trappen til 2. etasje bør festes forsvarlig for å ivareta sikkerheten. Dårlig innfestet rakkverk medfører økt risiko for fallulykker. Kostnadsestimat: Under 20 000. TG3.

#### Innvendige dører

Beskrivelse: Innerdører med hovedsakelig malte, profilerte dørblad. Enkelte heltredører. 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. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Eldre dører med skjevheter/slitasje. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes. TG2.

#### VÅTROM

Kjeller - hoveddel - vaskerom (gulvflate på 10,6 m<sup>2</sup>)

##### Generell

Beskrivelse: Skiferheller på gulv, malte flater/panel på vegger og malte flater i himling. Inneholder: Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Støpejernssluk. Ingen ventilering. Vaskerom av eldre årgang. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av membranens og slukets alder, samt øvrige nevnte avvik. Det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel. Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000. TG3.

##### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Det er ikke foretatt hulltaking grunnet synlige murvegger i rommet. TGIU.

Kjeller - hoveddel - dusjrom (3,2 m<sup>2</sup>)

## MALT I 2026, I TILLEGG ER DET SKIFTET:

Diverse kledningsbord på huset, nytt dekke på altan, knekter til altan og benker bygget utenfor er utført i forkant av salg.



## UTSIKT FRÅ TERRASSEN



### Generell

Beskrivelse: Belegg på gulv, panel på vegger og i himling. Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt porselensvask med ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning og dusjkabinett. Det er ikke sluk i rommet (avløp til naborom). Dusjrom av eldre årgang. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av membranens og slukets alder, samt øvrige nevnte avvik. Det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel. Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000. TG3.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Det er ikke foretatt hulltaking da dette ikke var mulig grunnet bygningsmessige hindringer. TGIU.

### Kjeller - leilighet - bad (3,1 m<sup>2</sup>)

Beskrivelse: Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri, speil, lampe, gulvstående toalett og dusjkabinett. Ukjent slukløsning. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av membranens og slukets alder, samt øvrige nevnte avvik. Det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse

skiftes ved oppgradering. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000. TG3.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Det er ikke foretatt hulltaking da dette ikke var mulig grunnet bygningsmessige hindringer. TGIU.

2. etasje - hoveddel - bad (4,4 m<sup>2</sup>)

Generell

Beskrivelse: Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri, høyskap, gulvstående toalett og badekar med dusjgarnityr. Bad av eldre årgang. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av membranens og slukets alder, samt øvrige nevnte avvik. Det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel. Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000. TG3.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser mot vegg av heltre (plankevegg). TGIU.

1. etasje - bakhuis - bad (3,8 m<sup>2</sup>)

Generell

Beskrivelse: Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og panel i himling. Inneholder: Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av membranens og slukets alder, samt øvrige nevnte avvik. Det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel. Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 TG3.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Det ble gjort forsøk på hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsonen. Grunnet vegg av sannsynligvis heltre (plankevegg), ble forsøket avbrutt. TGIU

KJØKKEN

Kjeller - leilighet - kjøkken (7,3 m<sup>2</sup>)

Overflater og innredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Kjøkkeninnredning av enkel/eldre standard. Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. TG2.

Avtrekk

Beskrivelse: Det er ingen ventilering fra kjøkken. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima og fuktrelaterte skader over tid. Kostnadsestimat: Under 20 000. TG3.

1. etasje - hoveddel - kjøkken (11,6 m<sup>2</sup>)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Hvitevarer: Stekeovn med keramisk platetopp fra Gorenje Integrert oppvaskmaskin med synlig front fra Bosch. Integrert ventilator fra Electrolux. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Overflater bærer preg av elde/siitasje. Fuktsvelling på benkeplate. Fuktsvelling på enkelte fronter. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør gjennomføres vedlikehold/utskifting av berørte overflater og benkeplate for å hindre videre forringelse og redusere risiko for ytterligere fuktskader. Dersom fuktskadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere skade på innredningen. TG2.

Avtrekk

Beskrivelse: Integrert ventilator. Vurdering av avvik: Avtrekksvifte er defekt. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Avtrekksviften må skiftes eller repareres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader. Kostnadsestimat: Under 20 000. TG3.

2. etasje - bakhuis - stue/kjøkken (22,0 m<sup>2</sup>)

Overflater og innredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkeninnredning av eldre årgang. Integrert

# LA OSS GÅ INN

I ett hjem bestående av Bergensk sjel og sjarm.





ventilator. TG1.

#### Avtrekk

Beskrivelse: Integrert ventilator. Vurdering av avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator. TG2.

#### SPESIALROM

Kjeller - hoveddel - badstue (1,8 m<sup>2</sup>)

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse: Belegg på gulv, panel på vegger og i himling. Inneholder: Badstuovn og belysning. TG1.

#### Teknisk anlegg

Beskrivelse: Badstuovn. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå. TG2.

#### 1. etasje - hoveddel - wc (1,0 m<sup>2</sup>)

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse: Parkett på gulv, panel på vegger og i himling. Inneholder: Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, veggglamper og gulvstående toalett. Vurdering av avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Overflater bærer preg av elde/slitasje. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Overflater bør oppgraderes eller vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og sikre et hygienisk og funksjonelt toalettrom. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere slitasje, redusert levetid og mulig forringelse av innneklimaet. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000. TG3.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse: Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran i kjeller. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på bygningskonstruksjoner. TG2.

#### Avløpsrør

Beskrivelse: Avløpsrør av plast og støpejern. Stakeluke i kjeller. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for lekkasjer og skader som følge av alder og slitasje. Eventuelle lekkasjer kan medføre omfattende vannskader og kostbare utbedringer i boligen. TG2.

#### Ventilasjon

Beskrivelse: Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og 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: Ventil og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventil fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. TG2.

#### Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse: Luft-til-luft varmepumpe med innedel plassert i hall i 1. etasje. Varmepumpe av eldre årgang. 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. TG2.

#### Varmtvannstank

Beskrivelse: Varmtvannsbereider på ca. 100 liter fra Hekla, plassert i bod i kjeller. Bereider av eldre årgang. Varmtvannsbereider 198 liter fra Hekla, plassert i bod i kjeller. Bereider fra 1987. Forventet brukstid: Varmtvannsbereider: ca. 15-25 år. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. TG2.

#### Elektrisk anlegg

Sikringskapene i boligen er plassert i kjeller, foruten ett sikringskap i bakhus. Skrusikringer (automatsikringer i bakhus). Automatiske strømmåler m/fjernavlesning. Belysning: Vanlig

belysning. Elektrisk oppvarming: Elektrisk oppvarming. El.

varmekabler (ukjent sonefordeling). Se innledning for øvrig oppvarming. Merk: Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Generelt om anlegget

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

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Ukjent  
Inntak og sikringskap

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer for anlegget. Oppdraget er utført som nøkkelbefaring uten eier tilstede, og takstmann kjenner ikke til om det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget eller om det foreligger dokumentasjon på eventuelle arbeider. Spørsmål til eier er ikke besvart.

Egenerklærings skjema er ikke mottatt/kontrollert. På bakgrunn av de nevnte forholdene og manglende dokumentasjon anbefales det å foreta en utvidet kontroll av det elektriske anlegget dersom dette ikke er foretatt og avvik er lukket i de senere år.

#### Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og opplysninger fra eier, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller tekniske målinger, og kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av DLE eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse til å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand fullt ut. Ved eierskifte anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør, særlig dersom nyere kontrollrapport eller dokumentasjon ikke foreligger. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet kontroll.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





### **Bygningssakskyndig**

Patrick Bang (befaringsdato: Tirsdag, 26. mai 2026)

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Eiendommen selges med fullmakt, og fullmaktshaver opplyser at vedkommende ikke har bebodd eiendommen og derfor ikke har spesifikk kunnskap om boligen utover det som fremgår av egenerklæringen. Kjøper oppfordres derfor til å foreta grundige undersøkelser, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Selger opplyser at eier har bodd i huset siden etterkrigstiden. Boligen ligger sentralt på Skansen, og det er ifølge selger lagt vekt på å ivareta boligens opprinnelige stil og særpreg. Det er nylig utført flere arbeider, blant annet utskifting av mye utvendig kledning på hovedhus og bakhus, maling innvendig og utvendig, nytt vindu i 2. etasje, forsterkninger på altan samt nye terrassebord på altan og bakterrasse. Det er også etablert nytt dekke på bakterrasse og nye utvendige benker rundt huset.

Selger opplyser samtidig at boligen har behov for oppgraderinger flere steder, herunder bad og kjøkken. Boligen beskrives som et hus med mange eldre detaljer og historisk preg som kan bevares videre med vedlikehold og oppgradering.

Boligen selges med boligselgerforsikring tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.





SJARMERENDE STUE MED  
ORIGINALE DETALJER  
NYMALT I 2026

# LA OSS SE LITT MER PÅ RESTEN AV BOLIGEN

## Innhold

Eiendommen består av et innholdsrikt bolighus over flere plan, med hoveddel, bakhuis og hybel/leilighet i underetasjen. Hoveddelen inneholder kjeller med vaskerom, dusjrom, badstue og flere boder. I 1. etasje finner man entré, gang/trapperom, hall, wc, kjøkken, romslig stue med peis og mesanin. I 2. etasje er det gang, to soverom, bad og stue med utgang til balkong. Fra det ene soverommet er det utgang til terrasse.

Hybeldelen i kjeller inneholder entré, stue, kjøkken og bad. Bakhuset går over to plan og består av entré/gang, bad og soverom i 1. etasje, samt stue/kjøkken i 2. etasje.

Eiendommen har terrasse på ca. 18 m<sup>2</sup> og balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>.

## Areal

Hoveddel

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 24 kvm  
Total BRA: 24 kvm

1. etasje  
BRA-i: 73 kvm  
Total BRA: 73 kvm

2. etasje  
BRA-i: 44 kvm  
Total BRA: 44 kvm

Leilighet underetasje

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 28 kvm  
Total BRA: 28 kvm

Bakhuis

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 22 kvm  
Total BRA: 22 kvm

2. etasje  
BRA-i: 22 kvm  
Total BRA: 22 kvm

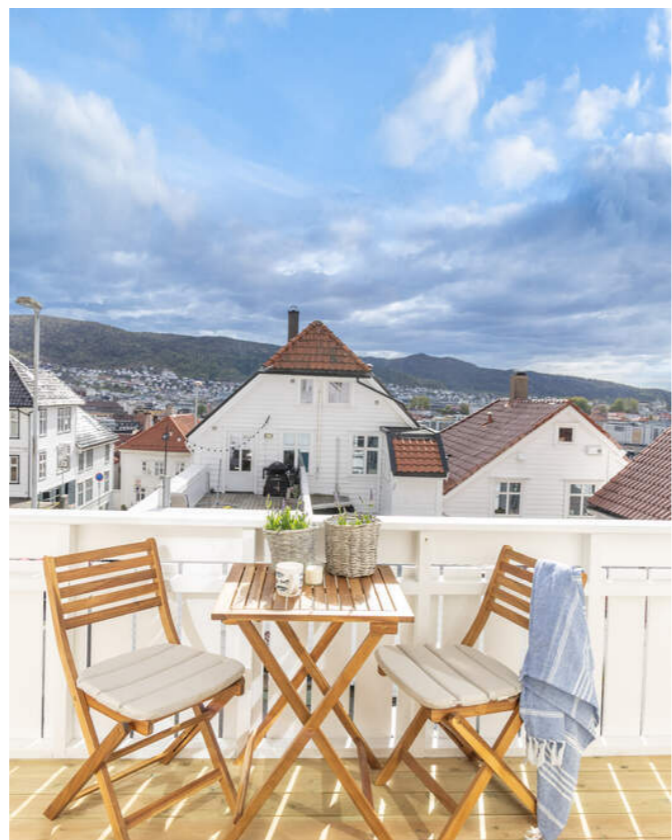
Terrasse- og balkongareal:  
2. etasje: 25 kvm

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

## Ikke målbare arealer

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.  
Merk:  
Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet i kjeller.  
Innvendige vegger utgjør ca. 3,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 1. etasje.





Hovedsoverommet har utgang til den vestvendte altanen. Fra hovedsoverommet er det adkomst til badet som er avbildet på neste side.



Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 2. etasje.

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

Takhøyder:

Varierende takhøyder i boligen. Stedvis under 1,90 meter i kjeller (ikke målbart areal).

TBA-arealer:

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

Generelt:

Iht. målerreglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. På grunn av boligens utforming, skjeve gulv, møblering på befaringsdagen m.m. tas det spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik på målingene utover standardens krav.

### Standard

Velkommen til Fløygaten 4 – et sjeldent og innholdsrikt Bergenshus med en av Skansens mest stemningsfulle plasseringer. Her bor du i rolige og historiske omgivelser, omgitt av tradisjonell trehusbebyggelse, smale gater og ekte Bergen-sjarm – samtidig som sentrum, Fjellveien og byfjellene ligger bare noen minutter unna.

Eiendommen består av hoveddel, bakhuis og hybel i underetasjen, og byr på en fleksibilitet som er vanskelig å finne så sentralt. Her er det rom for familieliv, gjester, arbeid hjemmefra eller videre utleie. Dagens leieinntekter er opplyst til kr 196.800,- per år. Med et samlet BRA/BRA-i på 213 m<sup>2</sup> får du godt med plass fordelt over flere plan, med flere oppholdsrom, fire soverom, våtrom, boder og lune uteplasser.

Hoveddelen har en klassisk og innholdsrik planløsning. I 1. etasje møter du entré, hall, kjøkken, wc, en romslig stue med peis og en sjarmerende mesanin. Stuen er boligens naturlige



samlingspunkt – lys, generøs og med en atmosfære som kler husets alder og karakter. I 2. etasje ligger to soverom, bad og en ekstra stue med utgang til balkong. Fra det ene soverommet er det utgang til terrasse.

Bakhuset gir eiendommen et ekstra lag av muligheter, med entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken. I underetasjen ligger hybel delen med entré, stue, kjøkken og bad. Sammen gir dette en bolig som kan tilpasses ulike livsfaser og behov – enten man ønsker å bo stort selv, ha plass til storfamilien eller kombinere egen bruk med utleie.

Uteplassene er blant eiendommens mest attraktive kvaliteter. Terrassen på ca. 18 m<sup>2</sup> og balkongen på ca. 7 m<sup>2</sup> gir fine soner for morgenkaffe, rolige ettermiddager og utsyn over tak, trehusmiljø og innseilingen til Bergen. Her merkes nærheten til byen, men også roen som gjør Skansen så ettertraktet.

Boligen har varierende standard og behov for oppgraderinger, særlig knyttet til våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner. Nettopp derfor ligger det også et stort potensial her. Fløygaten 4 er ikke en standard bolig – det er en eiendom med historie, sjel og muligheter, for deg som ser verdien i beliggenhet, særpreg og muligheten til å videreføre et karakterfullt Bergenshus inn i en ny tid.

#### Oppvarming

Peis i stue i 1. etasje. Varmepumpe i hall i 1. etasje. El. varmekabler (ukjent sonefordeling). Øvrig oppvarming av elektrisitet.

#### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

#### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garanti, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



# BAD I UNDERETASJEN





**DENNE UTSIKTEN KAN  
BLI DIN!**

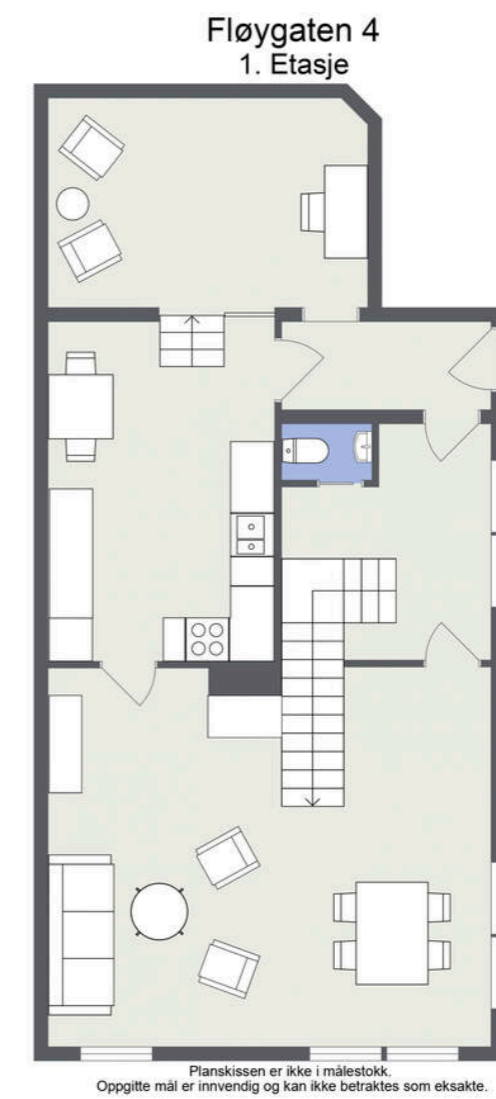
Utgang fra hovedsoverrommet



# PLANTEGNINGER

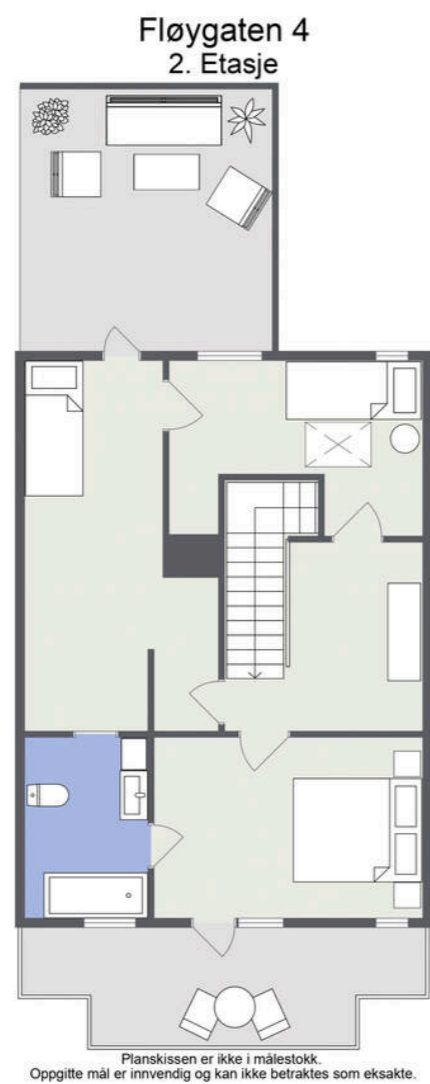
## PLANTEGNINGER

Hovedetasje



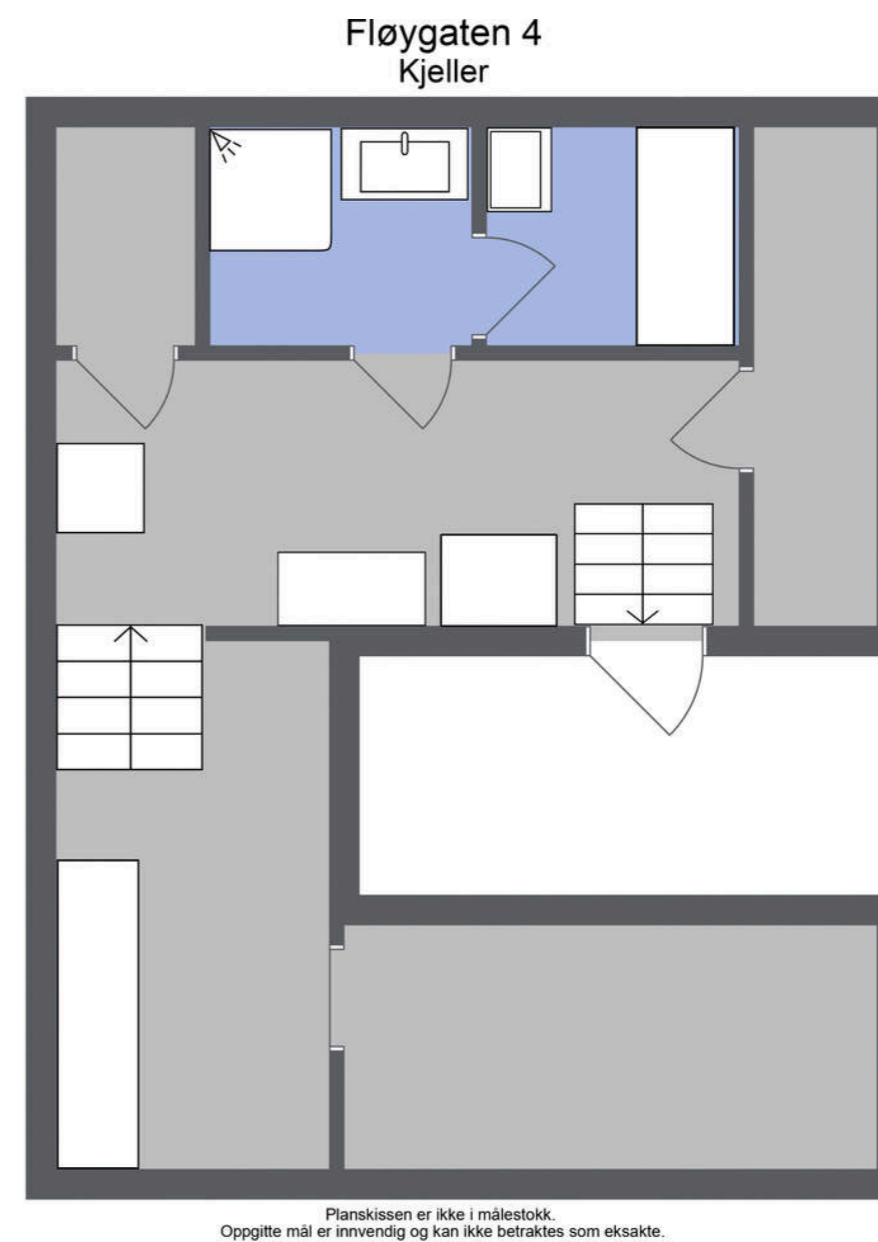
## PLANTEGNINGER

2.etasje



## PLANTEGNINGER

Underetasje



# KJERNEINFORMASJON

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## KJERNEINFORMASJON

### **ØKONOMI**

#### **Formuesverdi primær**

2.199.904,- for 2024. Opplyst av Skattvest.

#### **Formuesverdi sekundær**

8.799.615,- for 2024. Opplyst av Skattvest.

#### **Info kommunale avgifter**

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

#### **Kommunale avgifter**

22.718,- for 2025

#### **Eiendomsskatt**

11.397,- for 2025

#### **Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

#### **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.

### **OFFENTLIGE FORHOLD**

#### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeår i kommunens arkiver. Det foreligger ferdigattest datert 11.12.1958 som omhandler inst. av 3. stk w.c. og 1 stk. gassbad.

«Ved gjennomgang av tegninger mottatt fra byggesak fremkommer det flere avvik mellom godkjent tegningsgrunnlag og boligens faktiske utforming i dag. De foreligger tegninger godkjent av byggesak i 1985 relatert til fasadeendring på hovedhuset, tegninger fra 1928 relatert til bruksendring i bakhuset, samt tegninger fra 1958 relatert til innsetting av WC.

I 1. etasje i hovedhuset er det etablert et tilbygg/utbygg i bakkant av kjøkkenet. I tilknytning til dette er det også etablert takterrasse. Megler er ikke kjent med at disse tiltakene er byggemeldt eller omsøkt/godkjent av kommunen. I 2. etasje fremstår rominndelingen endret sammenlignet med



godkjente tegninger. Rom angitt som arbeidsrom er innredet/benyttet som bad. Opprinnelig godkjent plassering for bad og wc fremgår på tegningene mellom arbeidsrom og soverom. Videre er soveromsarealet endret ved at tidligere areal angitt som gang/lek er omdisponert, slik at det i dag er tre soverom i hoveddelens 2. etasje.

Det bemerkes også at tegninger knyttet til fasadeendringen fra 1985 viser et vindu på sørveggen, i området hvor det i dag er montert flaggstang. Dette vinduet er ikke etablert slik tegningene viser. Vindu som etter tegning skulle erstatte tidligere dør, synes også å være fjernet/endret.

Fasadeendringer, tilbygg, etablering av takterrasse og bruksendringer/omdisponering av rom kan være søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovgivningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de ovennevnte avvikene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som har ansvar for at eiendommen er i samsvar med offentligrettslige krav, herunder at tiltak, bruk og innredning er lovlig etablert og godkjent der dette kreves. Kjøper gjøres uttrykkelig oppmerksom på at det er uvisst om kommunen vil gi godkjenning ved en eventuell fremtidig søknad, og at en slik prosess kan medføre krav om søknad, dokumentasjon, endringer, tilbakeføring, dispensasjon og/eller kostnader. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til de beskrevne forholdene. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser, herunder kontakte kommunen og/eller bygningskyndig rådgiver, før bud inngis. Kontakt megler for ytterligere informasjon og tilgjengelig dokumentasjon.»

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

Torsdag, 11. desember 1958

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste servitutetter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Grunndata:

- 1871/900080-1/106 26.09.1871 OPPRETTELSE AV MARIKKELENHETEN  
UTSKILT FRA 22 RODE NR 97 C

-2020/972258-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1201 GNR: 167 BNR: 1188

Eiendommens rettigheter:

Ingen rettigheter registrert.

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018, vedtatt 19.06.2019. I kommuneplanen er hele eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, nærmere bestemt ytre fortettingssone Y1. Dette innebærer at eiendommen ligger i et område hvor kommunen legger opp til videreutvikling og fortetting innenfor rammene av gjeldende planbestemmelser.

Eiendommen ligger også innenfor to hensynssoner for kulturmiljø i kommuneplanen: H570\_2 Wesselengen og H570\_7 Historisk sentrum. Dette betyr at området har kulturhistoriske kvaliteter som kommunen ønsker å ivareta ved fremtidige tiltak. Eventuelle bygningsmessige endringer, påbygg, riving eller andre tiltak må derfor vurderes opp mot hensynet til kulturmiljøet.

Videre er eiendommen omfattet av et bestemmelsesområde i kommuneplanen, #4, som gjelder blant annet byggegrenser, utnyttelsesvolum og funksjonskrav. Slike bestemmelser kan ha betydning for hva som kan oppføres eller endres på eiendommen.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Sandviken – Fjellsiden Nord, vedtatt 19.02.2001. I kommunedelplanen er hele eiendommen avsatt til nåværende boligområde.

Det er registrert én reguleringsplan under arbeid som dekker eiendommen: Bergenhus, Bybanen, delstrekning Kaigaten – Sandviken, plan-ID 71720000. Denne planen har en oppgitt dekningsgrad på 100 % for eiendommen. Planen er under arbeid og er derfor ikke endelig vedtatt, men den kan få betydning for området dersom den senere blir vedtatt.

I nærheten av eiendommen er det også registrert flere planer, blant annet KPA 2027, eldre reguleringsplaner for Fjellsiden Nord og Øvre Blekeveien 1, samt plan for parkeringsanlegg i Sentrum Øst/Fjellsiden. Det fremkommer også flere godkjente tiltak i nærområdet, blant annet tilbygg, ombygging, underbygg og riving av garasje/uthus/anneks på nærliggende eiendommer.

Planrapporten presiserer at opplysningene bygger på kommunens tilgjengelige kart- og arkivdata, og at informasjonen ikke nødvendigvis er uttømmende. Det tas også forbehold om at det kan forekomme feil i datagrunnlaget, og at enkelte eldre plankart kan ha begrenset kvalitet. For nærmere avklaringer bør Bergen kommune kontaktes.

Kort oppsummert:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Fjellsiden/Sandviken, innenfor kommuneplanens ytre fortettingssone. Området er samtidig omfattet av hensynssoner for kulturmiljø, noe som kan ha betydning ved fremtidige tiltak. Det pågår også planarbeid for Bybanen på strekningen Kaigaten–Sandviken, som omfatter eiendommen i plananalysen.

#### **Vei/Vann/Avløp**

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

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen 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 kjøperen 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. februar 2026

#### **Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

#### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

#### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Omk. kjøper beskrivelse**

11 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

275 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
276 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

293 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
11 276 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

11 293 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt 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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper

## Kjerneinformasjon

ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

### Lovanvendelse

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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 tinglysning. 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 tinglysning 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av

eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

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

#### Budgivning

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

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

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

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

## Kjerneinformasjon

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### Innbo og løsøre

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

#### Eier

Jarl Reidar Skare

#### Tilbud på lånefinansiering

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

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 150 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 100 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 3 655,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 21 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 000,00, Visning pr. stk. (kun annonserte - privatvisninger kr. 0,-) kr 2 900,00. Sum faste vederlag kr. 50 865.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 6 900,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 7 925.

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

## Kjerneinformasjon

markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.  
(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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.

### Diverse

Bakhus og hybel i kjeller leies pt. ut.  
Bakhuset: 9.500,- pr. mnd.  
Hybel: 6.900,- pr. mnd.

**Dato salgsoppgave**  
28.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Egenerklæring

Fløygaten 4, 5031 BERGEN

23 May 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fløygaten 4	Fløygaten 4	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har eieren 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.

Ja eier har bodd i huset siden etterkristiden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Selger

Skare, Camilla Rikke

## 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.

## Egenerklæring

**A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.**

Boligen ligger meget sentralt på Skanen. Boligen er tatt vare på oppgjennom årene med heskt å beholde boiliges original stil. Nytt av året er: skiftet mye utvendig kledning på hovedhus og bak hus. Huset er ny malt inne og ute. Vindu i 2 etg er nytt. Forsterkinger på altian gjort nylig, samt nye terrasse bord på altanen. Nytt dekke og nye terassebord på bakterasse. Nye benker utevenlig rundt huset.

Huset har behov for å oppgraderes flere steder som bad og kjøkket. Men for en familien som liker å bo mitt i byens historiskebebyggelse, er huset med fullt av mange fine detaljer fra hundredeår tilbake i tid, som absolutt kan beholdes videre med skjarm og pleie.

## 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 23111217

## Egenerklærings skjema

Name Date  
Camilla Rikke Skare 2026-05-23

Identification

 Camilla Rikke Skare

## Egenerklærings skjema

---





Signed by:

Camilla Rikke Skare

23/05-2026  
20:25:37

BankID OIDC  
High

# Tilstandsrapport

-  Bolighus med flere boenheter
-  Fløygaten 4, 5031 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  gnr. 167, bnr. 1188



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 spesialisere 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.



Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 213 m<sup>2</sup>

Befaringsdato: 26.05.2026 Rapportdato: 26.05.2026 Oppdragsnr.: 20932-3406 Eiendomsverdi ref nr: HU9094

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



Rapportansvarlig

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

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.



## 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 fuktspøk.

## 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 vaskeom, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

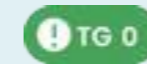
Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



#### 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.



#### 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.



#### 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

## Beskrivelse av eiendommen

### TAKSTOBJEKTET

Bolighus med tre boenheter, oppført over tre etasjer.  
Terrasse på 18,0 m<sup>2</sup>.  
Balkong på 7,0 m<sup>2</sup>.

### STANDARD

Boligen har en varierende standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner. Det må påregnes større oppgraderinger. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

### EGENSKAPER

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

### BEGRENSNINGER

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

### BELIGGENHET

Fløygaten 4 ligger i Sandviken, mellom Støletorget og Skansen. Leiligheten ligger i en bygård i et gatetun med begrenset gjennomgangstrafikk. På og rundt Støletorget finnes blant annet Meny, dagligvarebutikk, apotek, frisør, caféer og flere restauranter, blant annet sushi. I området er det fotballbinge og parkområder. Turmuligheter finnes i Fjellveien, Fløien, Rundemannen og Stoltzekleiven. Ved Skansemyren ligger idrettsanlegg og sandvolleyballbaner. Treningsentrene MOVA Sandviken og Vikinghallen ligger i nærheten. Det er omtrent 5 minutters gange til Bryggen, Fisketorget og sentrumskjernen. Utdanningsinstitusjonene UiB, HVL og BI er innen gang- og sykkelavstand. Nærmeste busstopp er ved Støletorget, og flere bussforbindelser finnes ved Bryggen.

### TOMT

Tomten er i hovedsak bebygget.

### ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

### VANN- OG AVLØP

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

### PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

### BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

#### Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.  
Vegger mot grunn i naturstein.

#### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

#### Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank og dels bindingsverk. Ytterkledning med liggende, dobbelfalset trekledning med staff.  
Stedvis noe nyere kledning.

#### Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Enkelte enkeltlagsglass.

#### Vinduer av hovedsakelig eldre årgang.

To vinduer i stue/kjøkken i bakhuis ble skiftet i 2022/2023.  
Vinduer i 2. etasje mot terrasse fra 2016 og 2025 (ett vindu fungerer som «dør»).

Ett blyglassvindu i 1. etasje mot Fløygaten av nyere alder.

#### Dører:

Ytterdør og balkongdør med malte dørbled og isolerglass.

#### Dør til bakhuis fra 2026.

Hoveddør av ukjent alder.

Dør til kjeller av nyere alder.

To-fløyet balkongdør i 2. etasje fra 2000-tallet.

#### Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.

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

Taktekking av eldre årgang.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

#### Kjeller:

#### Vaskerom (gulvflate på 10,6 m<sup>2</sup>)

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

#### Bod (8,7 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

#### Dusjrom (3,2 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, panel på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Badstue (1,8 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Se egen

Bod (1,5 m<sup>2</sup>)

Skifer på gulv, malte flater på vegger og i himling.

## Beskrivelse av eiendommen

#### Bod (7,5 m<sup>2</sup>)

Betong/skifer på gulv, malte flater på vegger og i himling.

#### Kjeller - leilighet:

#### Entré (5,0 m<sup>2</sup>)

Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling. Sikringsskap.

#### Stue (11,9 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

#### Kjøkken (7,3 m<sup>2</sup>)

Betonggulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

#### Bad (3,1 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### 1. etasje - hoveddel:

#### Entré (2,8 m<sup>2</sup>)

Skifer på gulv, malte flater på vegger og i himling.

#### Gang med trapp (1,7 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

#### Hall (8,6 m<sup>2</sup>)

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

#### WC (1,0 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, panel på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Stue (33,8 m<sup>2</sup>)

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

#### Kjøkken (11,6 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

#### Mesain (10,8 m<sup>2</sup>)

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

#### 2. etasje - hoveddel:

#### Gang (5,8 m<sup>2</sup>)

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

#### Soverom (12,5 m<sup>2</sup>)

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

#### Soverom (9,0 m<sup>2</sup>)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og i himling. Utgang til terrasse.

#### Stue (11,4 m<sup>2</sup>)

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

#### Bad (4,4 m<sup>2</sup>)

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

#### 1. etasje - bakhuis

#### Entré/gang (11,9 m<sup>2</sup>)

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

#### Bad (3,8 m<sup>2</sup>)

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

#### Soverom (6,2 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater/panel på vegger og MDF-panel i himling.

#### 2. etasje - bakhuis:

#### Stue/kjøkken (22,0 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.

Avløpsrør av plast og støpejern.

To varmtvannsberedere.

Sikringsskap med skrusikringer.

### OPPVARMING

Peis i stue i 1. etasje.

Varmepumpe i hall i 1. etasje.

El. varmekabler (ukjent sonefordeling).

El. oppvarming.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Bolighus med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:

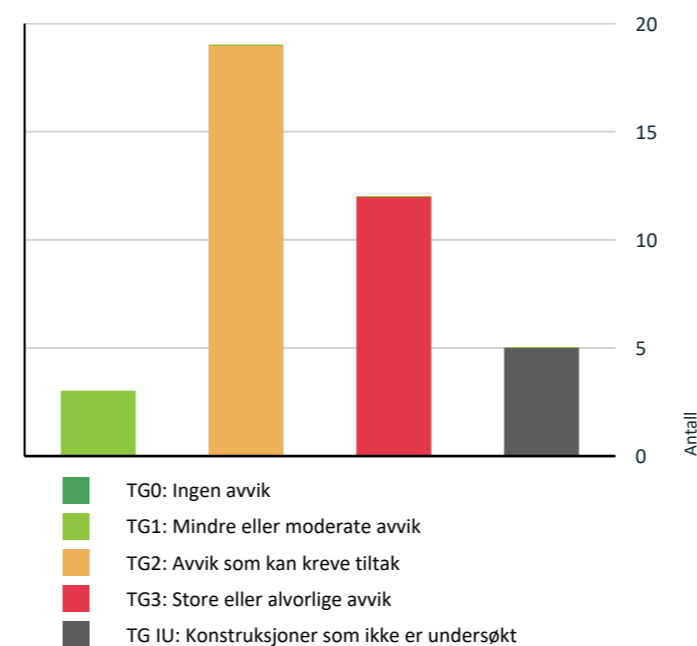
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:

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

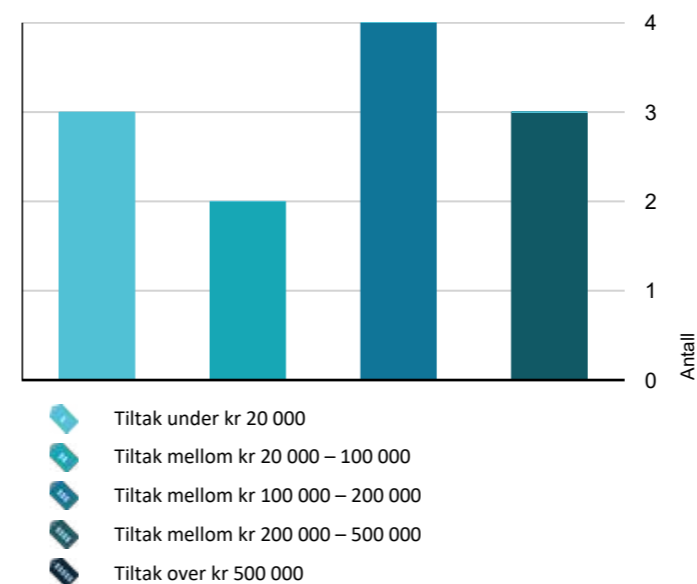
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. 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](http://www.norsktakst.no).

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

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

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

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.

#### Bolighus med flere boenheter

##### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

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

Det er påvist andre avvik:

## Sammendrag av boligens tilstand

- Stedvis synlig fukt i kjelleren.
- Forhøyede fuktverdier ved hulltaking.
- Stedvise symptomer på fuktighet i vegger mot terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Rekkverk på trapp til 2. etasje er svært dårlig innfestet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### Våtrom > Kjeller - hoveddel > Vaskerom (gulvflate på 10,6 m<sup>2</sup>) > Generell [Gå til side](#)

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

- Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av membranens og slukets alder, samt øvrige nevnte avvik. Det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### Våtrom > Kjeller - hoveddel > Dusjrom (3,2 m<sup>2</sup>) > Generell [Gå til side](#)

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

- Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av membranens og slukets alder, samt øvrige nevnte avvik. Det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### Kjøkken > Kjeller - leilighet > Kjøkken (7,3 m<sup>2</sup>) > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Kostnadsestimat: Under 20 000

### Våtrom > Kjeller - leilighet > Bad (3,1 m<sup>2</sup>) > Generell [Gå til side](#)

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

- Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av membranens og slukets alder, samt øvrige nevnte avvik. Det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### Spesialrom > 1. etasje - hoveddel > WC (1,0 m<sup>2</sup>) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### Kjøkken > 1. etasje - hoveddel > Kjøkken (11,6 m<sup>2</sup>) > Avtrekk [Gå til side](#)

Avtrekksvifte er defekt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (4,4 m<sup>2</sup>) > Generell [Gå til side](#)

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

- Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av membranens og slukets alder, samt øvrige nevnte avvik. Det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### Våtrom > 1. etasje - bakhus > Bad (3,8 m<sup>2</sup>) > Generell [Gå til side](#)

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

- Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av membranens og slukets alder, samt øvrige nevnte avvik. Det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

### Våtrom > Kjeller - hoveddel > Vaskerom (gulvflate på 10,6 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### Våtrom > Kjeller - hoveddel > Dusjrom (3,2 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### Våtrom > Kjeller - leilighet > Bad (3,1 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (4,4 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Hoveddør går veldig tregt.
- Værslitt balkongdør.

### Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Overflater bærer dels preg av elde/slitasje.
- Fuktmerker på enkelte overflater.

### Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

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

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

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

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

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

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

### Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [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 kompensering fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er påvist andre avvik:

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

### Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

### Våtrom > 1. etasje - bakhus > Bad (3,8 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## 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.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

### Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Begrenset/manglende lufting bak kledning.

### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne.
- Skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.
- En del fuktmerker i himling, hovedsakelig i bakhus, som kan indikere fuktpåvirkning/utettheter.

### Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Eldre vinduer har normalt sett redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Fuktmerker i karmen.

### Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

## Sammendrag av boligens tilstand

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

**Spesialrom > Kjeller - hoveddel > Badstue (1,8 m<sup>2</sup>) > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

**Kjøkken > Kjeller - leilighet > Kjøkken (7,3 m<sup>2</sup>) > Overflater og innredning** [Gå til side](#)  
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

**Kjøkken > 1. etasje - hoveddel > Kjøkken (11,6 m<sup>2</sup>) > Overflater og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.
- Fuktsvelling på benkeplate.
- Fuktsvelling på enkelte fronter.

**Kjøkken > 2. etasje - bakhus > Stue/kjøkken (22,0 m<sup>2</sup>) > Avtrekk** [Gå til side](#)  
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Dokumentasjon på branncelleinndeling er ikke fremvist/kontrollert. Bygget er oppført etter eldre forskrifter, som med all sannsynlighet ikke tilfredsstiller dagens krav til brannceller (som skal hindre brannspredning i en gitt tid). Regelverket har ikke tilbakevirkende kraft. Det utløses dermed ingen krav til utbedring så lenge bygget er lovlig i bruk. Det gjøres likevel oppmerksom på at en oppgradering til dagens sikkerhetsstandard vil medføre betydelige kostnader.
- Synlige eternittkanaler.

## Tilstandsrapport

### BOLIGHUS MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1890

**Kommentar**  
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

#### Standard

Boligen har en varierende standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år, men boligen har i hovedsak behov for oppgraderinger. 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

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

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

#### Vedlikehold:

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

#### Forventet levetid:

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Tegltakstein: 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.
- Taktekking bærer preg av elde/slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: 20-30 år

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner, nedløpsrør og beslag bærer preg av elde/slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

• Når takrenner og nedløp eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av laftet plank og dels bindingsverk. Ytterkledning med liggende, dobbelfaset trekledning med staff.

Merk:

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset/manglende lufting bak kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting bør utbedres der denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt- og råteskader i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Det var begrenset tilkomst for fullstendig inspeksjon av takkonstruksjonen grunnet mye lagring på befaringsdagen, med forbehold om eventuelle skjulte feil eller skader. Loftet bør undersøkes nærmere etter at det er ryddet ut. Det var ikke forsvarlig tilkomst til loftet i bakhuset på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport

Merk:

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne.
- Skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.
- En del fuktmerker i himling, hovedsakelig i bakhus, som kan indikere fuktpåvirkning/utettheter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden vedr. stripet borebille og foreta behandling ved behov. Mit kan svekke takkonstruksjonens bæreevne over tid.
- Misfarging og fuktmerker bør følges opp med ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fuktpåvirkning, da dette kan føre til råte og ytterligere skade på trekonstruksjonen.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Enkelte enkeltlagsglass.

Vinduer av hovedsakelig eldre årgang.

To vinduer i stue/kjøkken i bakhus ble skiftet i 2022/2023.

Vinduer i 2. etasje mot terrasse fra 2016 og 2025 (ett vindu fungerer som «dør»).

Ett blyglassvindu i 1. etasje mot Fløygaten 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 vinduenes alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Eldre vinduer har normalt sett redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmner enn nyere vinduer.
- Fuktmerker i karmner.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør med malte dørblad og isolerglass.

# Tilstandsrapport

Dør til bakhus fra 2026.  
Hoveddør av ukjent alder.  
Dør til kjeller av nyere alder.  
To-fløyet balkongdør i 2. etasje fra 2000-tallet.

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Hoveddør går veldig tregt.
- Værslitt balkongdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Hoveddøren bør justeres eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon, slik at ytterligere slitasje og problemer med bruk unngås.
- Balkongdøren bør vedlikeholdes eller overflatebehandles for å beskytte mot videre værslitasje, for å forhindre redusert levetid og økt risiko for fuktskader.



## TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse på 18,0 m<sup>2</sup> med utgang fra ett soverom i 2. etasje.  
Det var ikke montert rekkverk på befaringsdagen.

Balkong på 7,0 m<sup>2</sup> med utgang fra stue i 1. etasje.  
Rekkverkshøyde ble målt til 0,91 meter.

Terrasse og altan er oppført i trekonstruksjoner med trykkimpregnerte terrassebord. Rekkverk med stående bord på balkong.



## INNVENDIG

### TO 2 Overflater FLØYGATEN 4

# Tilstandsrapport

#### Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

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

Merk:  
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig 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.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater bærer dels preg av elde/slitasje.
- Fuktmerker på enkelte overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater bør utbedres eller skiftes der det er tegn til slitasje eller fuktmerker, for å hindre videre forringelse.



## TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt stikkprøvemessig kontroll av ujevnheter/skjevheter med laservater i relevante rom. Det ble målt store skjevheter i hele boligen ved kontroll. Størst skjevheter ble målt på loftet, hvor det ble registrert skjevheter på mellom 0-80 mm.

Merk:  
Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er basert på tilgjengelige flater. I eldre boliger må det påregnes enkelte skjevheter, nedbøyninger, knirk og begrenset lydisolering mellom etasjene.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Tilstandsrapport

• For å oppnå TG1 må høydeforskjellene utbedres. Omfang må avklares ved nærmere undersøkelser. Slike tiltak er normalt ikke økonomisk lønnsomme isolert sett i denne type boliger, men kan vurderes ved fremtidig renovering. Ved bruk av avrettingsmasse må bjelkelagets bæreevne vurderes. Kostnadsestimatet omfatter kun oppretting av gulv og inkluderer ikke forsterkning av etasjeskiller, utskifting av overflater eller tilpasninger av dører og åpninger. Slike tiltak vil medføre tilleggskostnader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe:  
Teglsteinspipe.

Ildsted:  
Peis med innsats i stue i hoveddel.

Merk:  
Pipe over tak er vurdert under punktet takteking. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert). Takstmann kjenner ikke til om det er utført pipefornying.

### TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i påforet vegg mot tilbakefylt terreng.

Fuktmåling ble utført i treverk med egnet fuktmålerutstyr. Grunnet bygningsmessige hindringer var det ikke mulig å foreta gjennomgående hulltaking. Det ble målt forhøyede verdier og tegn til fukt ved kontroll i det aktuelle måleområdet foretatt i leilighet i kjeller. Det ble også registrert synlig tegn til fukt på gulv i kjeller i hoveddel.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis synlig fukt i kjelleren.
- Forhøyede fuktverdier ved hulltaking.
- Stedvise symptomer på fuktighet i vegger mot terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken, samt vurdere behov for tiltak som forbedret drenering, fuktsikring og ventilasjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser. Estimater omfatter kun undersøkelser som åpning av vegger o.l. Ved behov for eksempelvis dreneringsarbeider må det påregnes vesentlig høyere kostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Tilstandsrapport



### TG 3 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Tretrapp med dels spilerekkverk mellom hovedetasje og loftsetasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverk på trapp til 2. etasje er svært dårlig innfestet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverket på trappen til 2. etasje bør festes forsvarlig for å ivareta sikkerheten. Dårlig innfestet rekkverk medfører økt risiko for fallulykker.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innerdører med hovedsakelig malte, profilerte dørblad. Enkelte heltredører.

#### 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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukes.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### KJELLER - HOVEDDEL > VASKEROM (GULVFLATE PÅ 10,6 M<sup>2</sup>)

#### 📌 TG 3 Generell

##### Beskrivelse

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

##### Inneholder:

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Støpejernssluk. Ingen ventilering.

Vaskerom av eldre årgang.

##### Vurdering av avvik:

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

• Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av membranens og slukets alder, samt øvrige nevnte avvik. Det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

##### Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### KJELLER - HOVEDDEL > VASKEROM (GULVFLATE PÅ 10,6 M<sup>2</sup>)

#### 📌 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet synlige murvegger i rommet.

### KJELLER - HOVEDDEL > DUSJROM (3,2 M<sup>2</sup>)

#### 📌 TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Belegg på gulv, panel på vegger og i himling.

##### Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt porselensvask med ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning og dusjkabinett. Det er ikke sluk i rommet (avløp til naborom).

Dusjrom av eldre årgang.

##### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

• Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av membranens og slukets alder, samt øvrige nevnte avvik. Det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

##### Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### KJELLER - HOVEDDEL > DUSJROM (3,2 M<sup>2</sup>)

#### 📌 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dette ikke var mulig grunnet bygningsmessige hindringer.

### KJELLER - LEILIGHET > BAD (3,1 M<sup>2</sup>)

#### 📌 TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling.

##### Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri, speil, lampe, gulvstående toalett og dusjkabinett. Ukjent slukløsning.

##### Vurdering av avvik:

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

• Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av membranens og slukets alder, samt øvrige nevnte avvik. Det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

##### Konsekvens/tiltak

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

• For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### KJELLER - LEILIGHET > BAD (3,1 M<sup>2</sup>)

#### 📌 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dette ikke var mulig grunnet bygningsmessige hindringer.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (4,4 M<sup>2</sup>)

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

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

#### Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri, høyskap, gulvstående toalett og badekar med dusjgarnityr.

Bad av eldre årgang.

#### Vurdering av avvik:

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

• Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av membranens og slukets alder, samt øvrige nevnte avvik. Det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

#### Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (4,4 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjonen grenser mot vegg av heltre (plankevegg).

## 1. ETASJE - BAKHUS > BAD (3,8 M<sup>2</sup>)

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

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

#### Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

• Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering av membranens og slukets alder, samt øvrige nevnte avvik. Det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

#### Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

# Tilstandsrapport

- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 1. ETASJE - BAKHUS > BAD (3,8 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble gjort forsøk på hulltaking fra tilliggende rom mot dusjonen. Grunnet vegg av sannsynligvis heltre (plankevegg), ble forsøket avbrutt.

## KJØKKEN

## KJELLER - LEILIGHET > KJØKKEN (7,3 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvask med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning av enkel/eldre standard.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

## KJELLER - LEILIGHET > KJØKKEN (7,3 M<sup>2</sup>)

### TG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima og fuktrelaterte skader over tid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 1. ETASJE - HOVEDDEL > KJØKKEN (11,6 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

#### Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gorenje
- Integrert oppvaskmaskin med synlig front fra Bosch

Integrert ventilator fra Electrolux.

#### Vurdering av avvik:

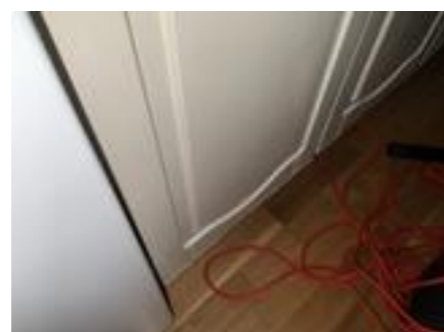
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.
- Fuktsvelling på benkeplate.
- Fuktsvelling på enkelte fronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det bør gjennomføres vedlikehold/utskifting av berørte overflater og benkeplate for å hindre videre forringelse og redusere risiko for ytterligere fuktskader. Dersom fuktskadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere skade på innredningen.



## 1. ETASJE - HOVEDDEL > KJØKKEN (11,6 M<sup>2</sup>)

### TG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

Integrert ventilator.

#### Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Avtrekksviften må skiftes eller repareres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 2. ETASJE - BAKHUS > STUE/KJØKKEN (22,0 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri.

Plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkeninnredning av eldre årgang.

Integrert ventilator.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE - BAKHUS > STUE/KJØKKEN (22,0 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Integrert ventilator.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

## SPESIALROM

### KJELLER - HOVEDDEL > BADSTUE (1,8 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Belegg på gulv, panel på vegger og i himling.

#### Inneholder:

Badstuovn og belysning.



### KJELLER - HOVEDDEL > BADSTUE (1,8 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Teknisk anlegg

#### Beskrivelse

Badstuovn.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE - HOVEDDEL > WC (1,0 M<sup>2</sup>)

### TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Parkett på gulv, panel på vegger og i himling.

#### Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglamper og gulvstående toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater bør oppgraderes eller vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og sikre et hygienisk og funksjonelt toalettrom. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere slitasje, redusert levetid og mulig forringelse av innneklimaet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.

Stoppekran i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på bygningskonstruksjoner.

# Tilstandsrapport



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

Stakeluke i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for lekkasjer og skader som følge av alder og slitasje. Eventuelle lekkasjer kan medføre omfattende vannskader og kostbare utbedringer i boligen.



### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og 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 luftgjennomstrømming. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Luft-til-luft varmepumpe med innedel plassert i hall i 1. etasje.

Varmepumpe av eldre årgang.

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.

## TE 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra Hekla, plassert i bod i kjeller.  
Bereder av eldre årgang.

Varmtvannsbereder 198 liter fra Hekla, plassert i bod i kjeller.  
Bereder fra 1987.

Forventet brukstid:

- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskapene i boligen er plassert i kjeller, foruten ett sikringskap i bakhus.

# Tilstandsrapport

Skrusikringer (automatsikringer i bakhus).  
Automatiske strømmåler m/fjernavlesning.

#### BELYSNING

Vanlig belysning.

#### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler (ukjent sonefordeling).

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ukjent**
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.**

**Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer for anlegget.**

**Oppdraget er utført som nøkkelbefaring uten eier tilstede, og taksmann kjenner ikke til om det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget eller om det foreligger dokumentasjon på eventuelle arbeider. Spørsmål til eier er ikke besvart. Egenerklæringsskjema er ikke mottatt/kontrollert.**

**På bakgrunn av de nevnte forholdene og manglende dokumentasjon anbefales det å foreta en utvidet kontroll av det elektriske anlegget dersom dette ikke er foretatt og avvik er lukket i de senere år.**

#### Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og opplysninger fra eier, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller tekniske målinger, og kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av DLE eller registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse til å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand fullt ut. Ved eierskifte anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør, særlig dersom nyere kontrollrapport eller dokumentasjon ikke foreligger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet kontroll.

# Tilstandsrapport



## 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 3 Fuktisikring 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 drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

#### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør tas høyde for utbedringer ved en evt. oppgradering av underetasjen. Det anbefales å etablere ny drenering med utvendig isolering og fuktspærre for en varig løsning ved oppgradering av underetasjen. Dagens løsning medfører høy risiko for fuktskader. Estimat er grovt satt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### TO 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell.

Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser.

Vegger mot grunn i naturstein. Utvendig pusset og malt.

Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.

Forventet brukstid:

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Skjevhetene skyldes trolig eldre setninger, og det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av eventuelle nye riss og sprekker. Dersom det oppdages endringer, bør det gjennomføres nøyaktige målinger over tid for å avdekke om det pågår aktive setninger, for å unngå risiko for ytterligere skjevheter eller konstruksjonsskader.

### TO 2 Terrenforhold

#### Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

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

#### Merk:

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

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

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

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

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

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

# Tilstandsrapport

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Dokumentasjon på branncelleinndeling er ikke fremvist/kontrollert. Bygget er oppført etter eldre forskrifter, som med all sannsynlighet ikke tilfredsstillers dagens krav til brannceller (som skal hindre brannspredning i en gitt tid). Regelverket har ikke tilbakevirkende kraft. Det utløses dermed ingen krav til utbedring så lenge bygget er lovlig i bruk. Det gjøres likevel oppmerksom på at en oppgradering til dagens sikkerhetsstandard vil medføre betydelige kostnader.

- Synlige eternittkanaler.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brann teknisk vurdering.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Synlige eternittkanaler bør undersøkes nærmere, da disse kan inneholde asbest, noe som utgjør en helse risiko ved skade eller bearbeiding.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

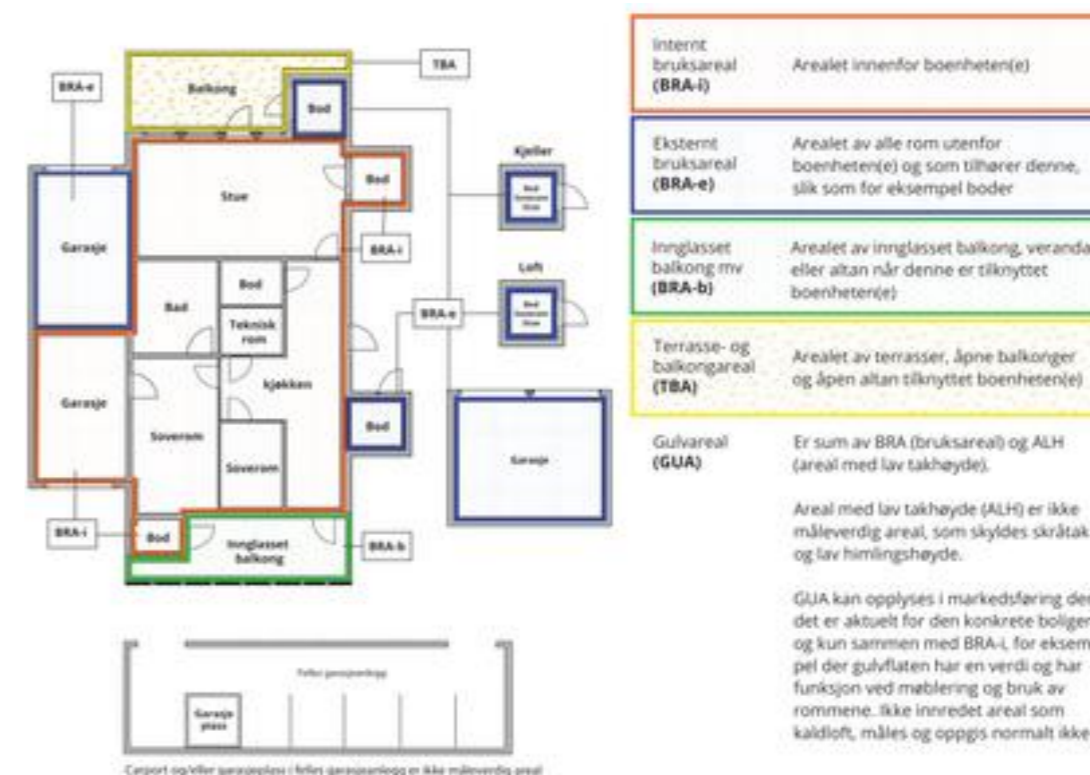
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Bolighus med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller - hoveddel	24			24	
Kjeller - leilighet	28			28	
1. etasje - hoveddel	73			73	
2. etasje - hoveddel	44			44	
1. etasje - bakhus	22			22	
2. etasje - bakhus	22			22	25
<b>SUM</b>	<b>213</b>				<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>213</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller - hoveddel	Vaskerom (gulvflate på 10,6 m <sup>2</sup> ), bod (8,7 m <sup>2</sup> ), dusjrom (3,2 m <sup>2</sup> ), badstue (1,8 m <sup>2</sup> ), bod (1,5 m <sup>2</sup> ), bod (7,5 m <sup>2</sup> )		
Kjeller - leilighet	Entré (5,0 m <sup>2</sup> ), stue (11,9 m <sup>2</sup> ), kjøkken (7,3 m <sup>2</sup> , bad (3,1 m <sup>2</sup> )		
1. etasje - hoveddel	Entré (2,8 m <sup>2</sup> ), gang med trapp (1,7 m <sup>2</sup> ), hall (8,6 m <sup>2</sup> ), wc (1,0 m <sup>2</sup> ), stue (33,8 m <sup>2</sup> ), kjøkken (11,6 m <sup>2</sup> ), mesanin (10,8 m <sup>2</sup> )		
2. etasje - hoveddel	Gang (5,8 m <sup>2</sup> ), soverom (12,5 m <sup>2</sup> ), soverom (9,0 m <sup>2</sup> ), stue (11,4 m <sup>2</sup> ), bad (4,4 m <sup>2</sup> )		
1. etasje - bakhus	Entré/gang (11,9 m <sup>2</sup> ), bad (3,8 m <sup>2</sup> ), soverom (6,2 m <sup>2</sup> )		
2. etasje - bakhus	Stue/kjøkken (22,0 m <sup>2</sup> )		

## Kommentar

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

### Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet i kjeller.  
Innvendige vegger utgjør ca. 3,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 1. etasje.  
Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 2. etasje.

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

### Takhøyder:

Variierende takhøyder i boligen. Stedvis under 1,90 meter i kjeller (ikke målbart areal).

### TBA-arealer:

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

### Generelt:

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av boligens utforming, skjeve gulv, møblering på befaringsdagen m.m. tas det spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik på målingene utover standardens krav.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

### Øvrige opplysninger:

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

### 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.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?  Ja  Nei

*Kommentar:* - Merk at det ene soverommet på loftet har begrenset dagslysflate.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
22.5.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
26.5.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1188		0	105.9 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

### Adresse

Fløygaten 4

### Hjemmelshaver

Skare Jarl Reidar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	
2	26.05.2026	
3	26.05.2026	Interne revisjoner før utsendelse

For gyldighet på rapporten se forside

— FLØYGATEN 4

Oppdragsnr.: 20932-3406

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 35 av 38

## 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 bygningsakkyndiges 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 funksjonssviikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20932-3406

Befaringsdato: 26.05.2026

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 bygningsakkyndiges 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.

- Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig 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 bygningsakkyndig 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 funksjonssprøving 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 yttertakk 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.

PROAKTIV.NO

Side: 36 av 38

## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets 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 hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig 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/HU9094>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller

## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



### Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
 Plan- og bygningsetaten  
 Målestokk v/A4: 1:500  
 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1188/0/0  
 Adresse: Fløygaten 4, 5031 BERGEN m.fl.  
 Date: 11.05.2026



Adresse <b>Fløygaten 4, 5031 BERGEN</b>	
Dato for energimerking <b>28.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-303559</b>
Bygningstype <b>Småhus</b>	Byggningsnummer <b>139319982</b>
Gårdsnummer <b>167</b>	Bruksnummer <b>1188</b>
Seksjonsnummer <b>-</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### 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 <b>1890</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>213,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>213,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**320,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**305,66 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**65 106 kWh**



## Fløygaten 4, 5031 BERGEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Fløygaten 4, 5031 BERGEN



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

##### Tiltak 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 11: 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. Kjøøl - 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuksikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: 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.

### Tiltak 24: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



## 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>

**Attest.**

Løpe nr. \_\_\_\_\_

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. 4 Fløygaten  
at det av herr R. Skare v/rør1. Odd Abelsen  
under 12/3 1958 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår inst. av 3 stk. w.c.  
og 1 stk. gasstød .

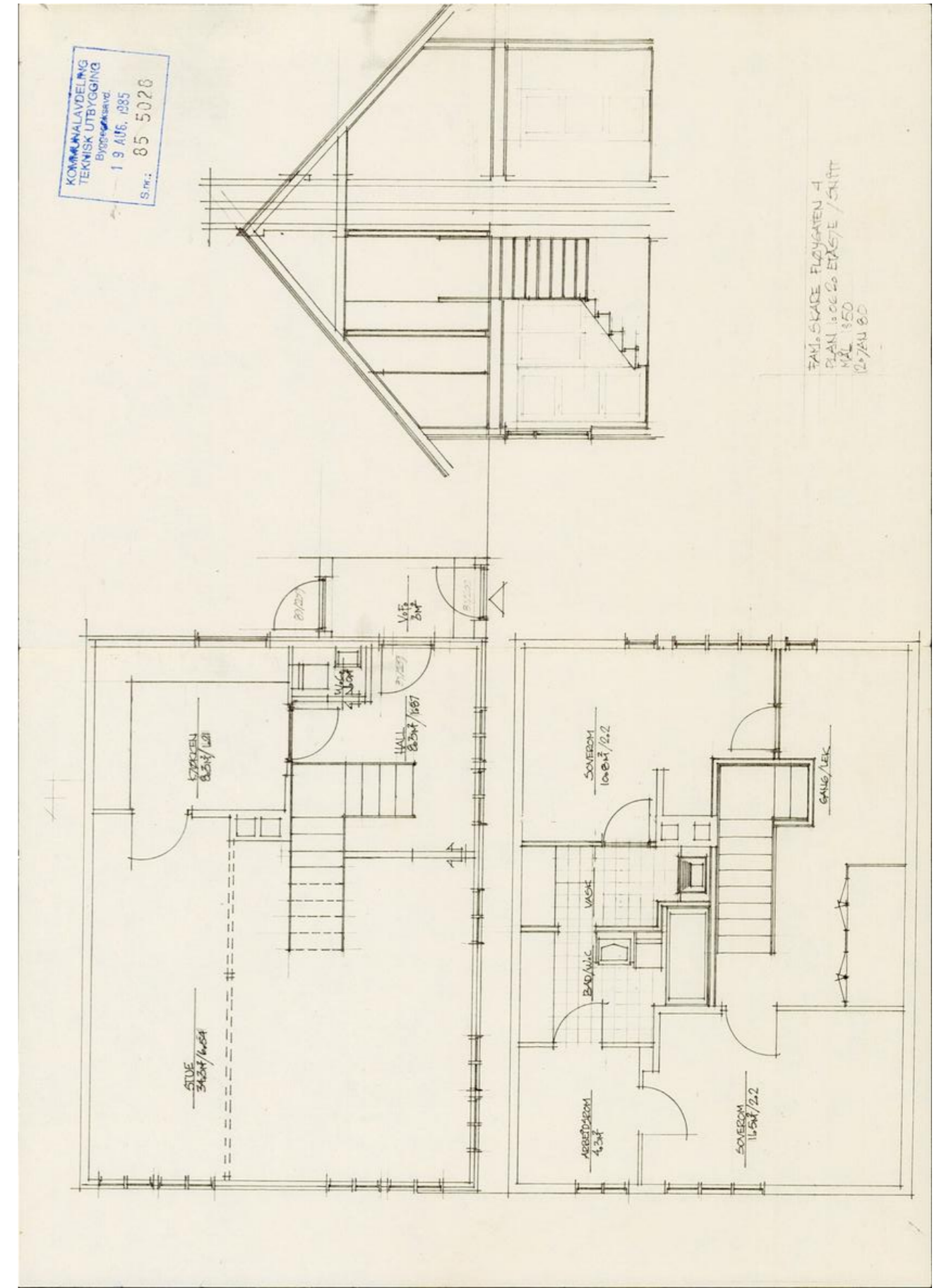
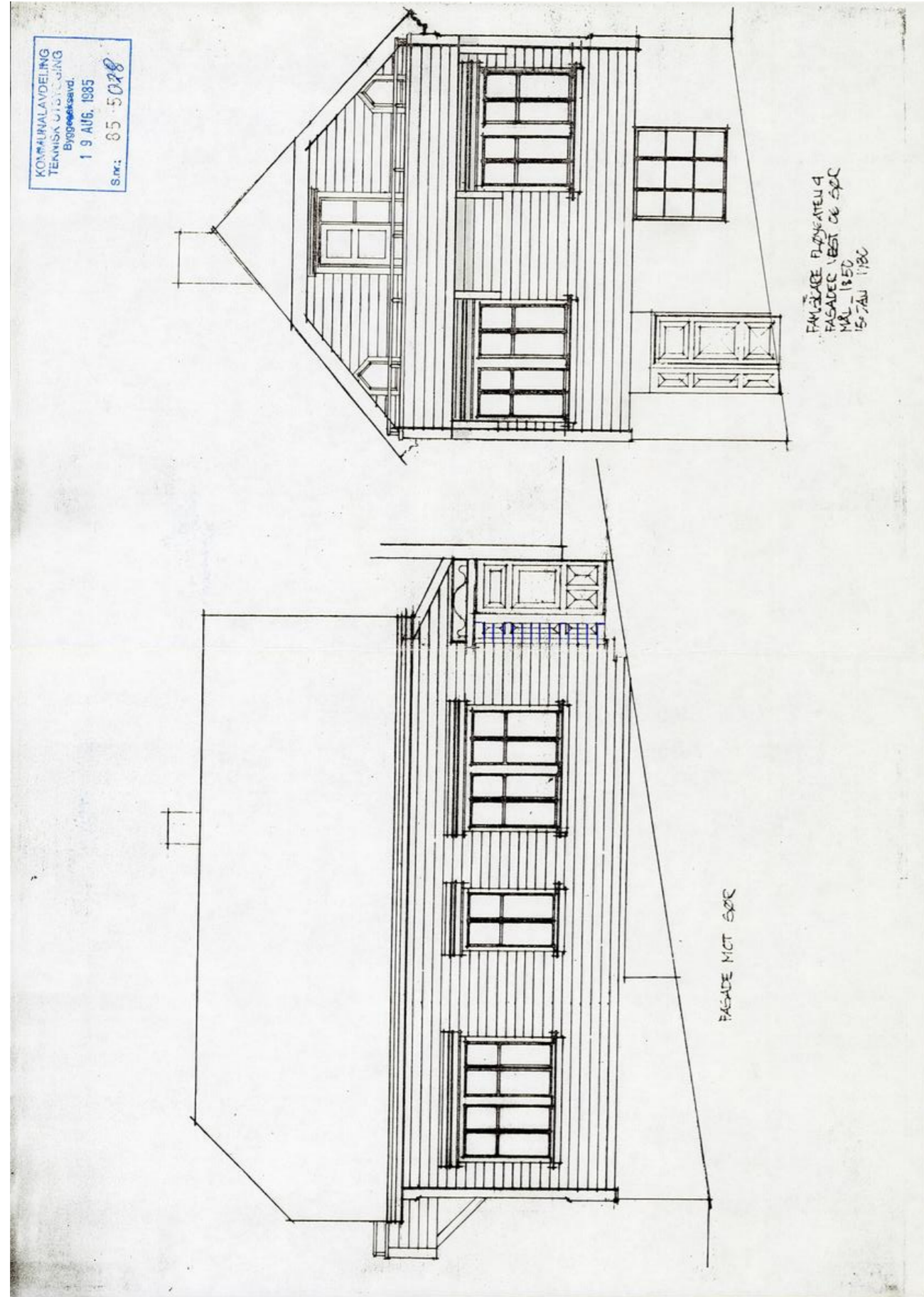
Bergen den 11/12 1958.

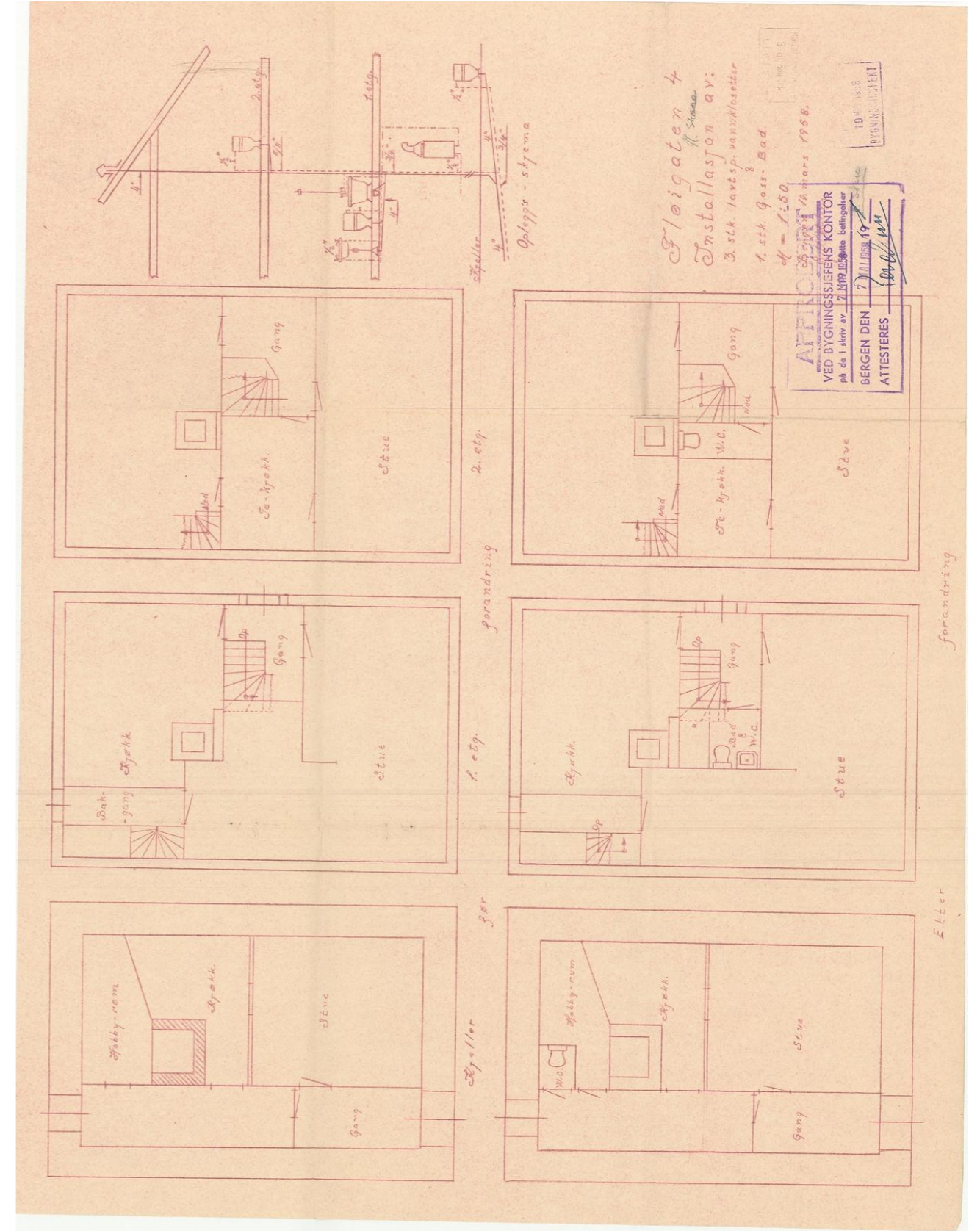
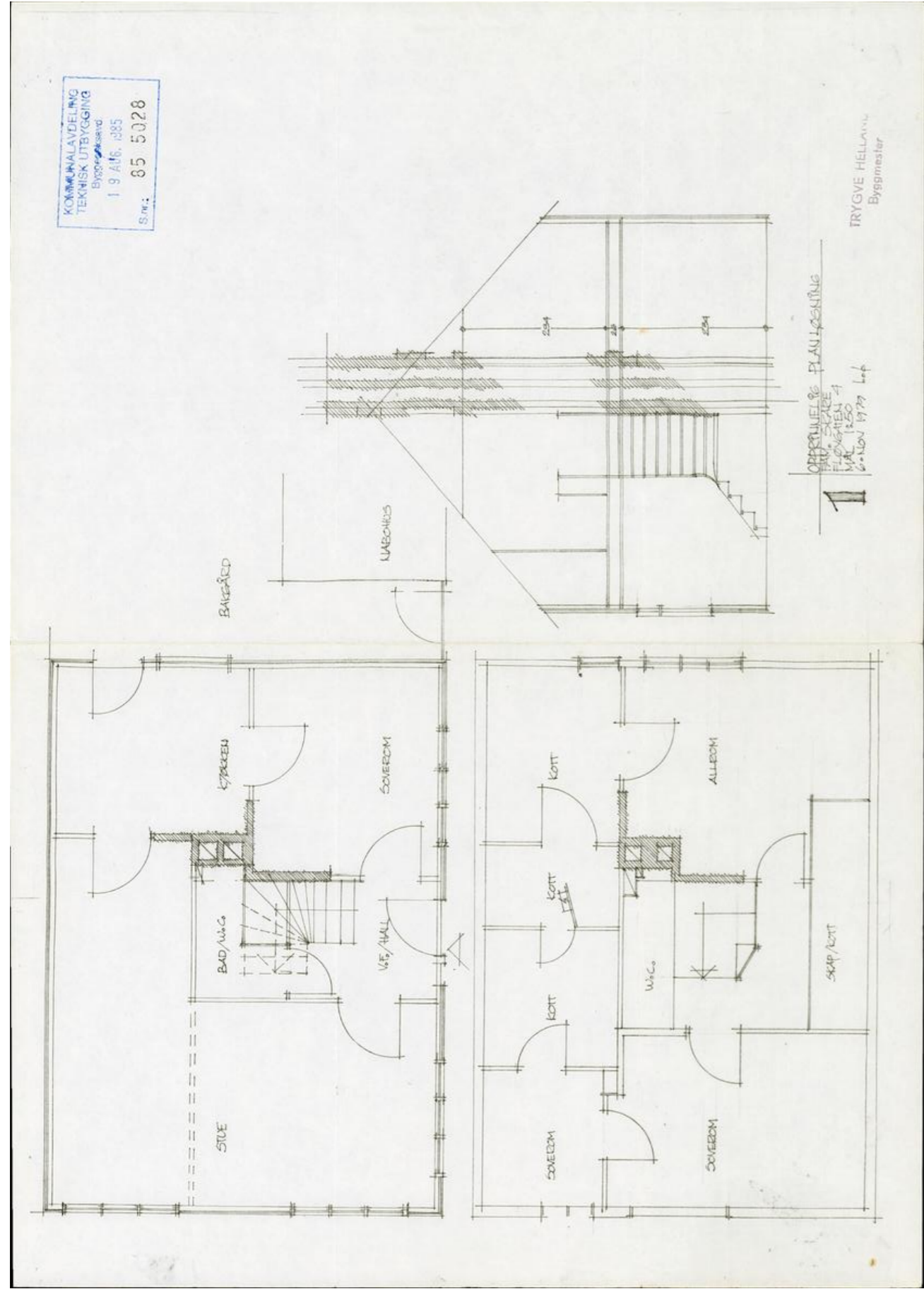
Gebyr til kassen kr. 7,-  
er betalt over bankgiro  
Bygningsjefens kontor den \_\_\_\_\_  
for bygningsjefen

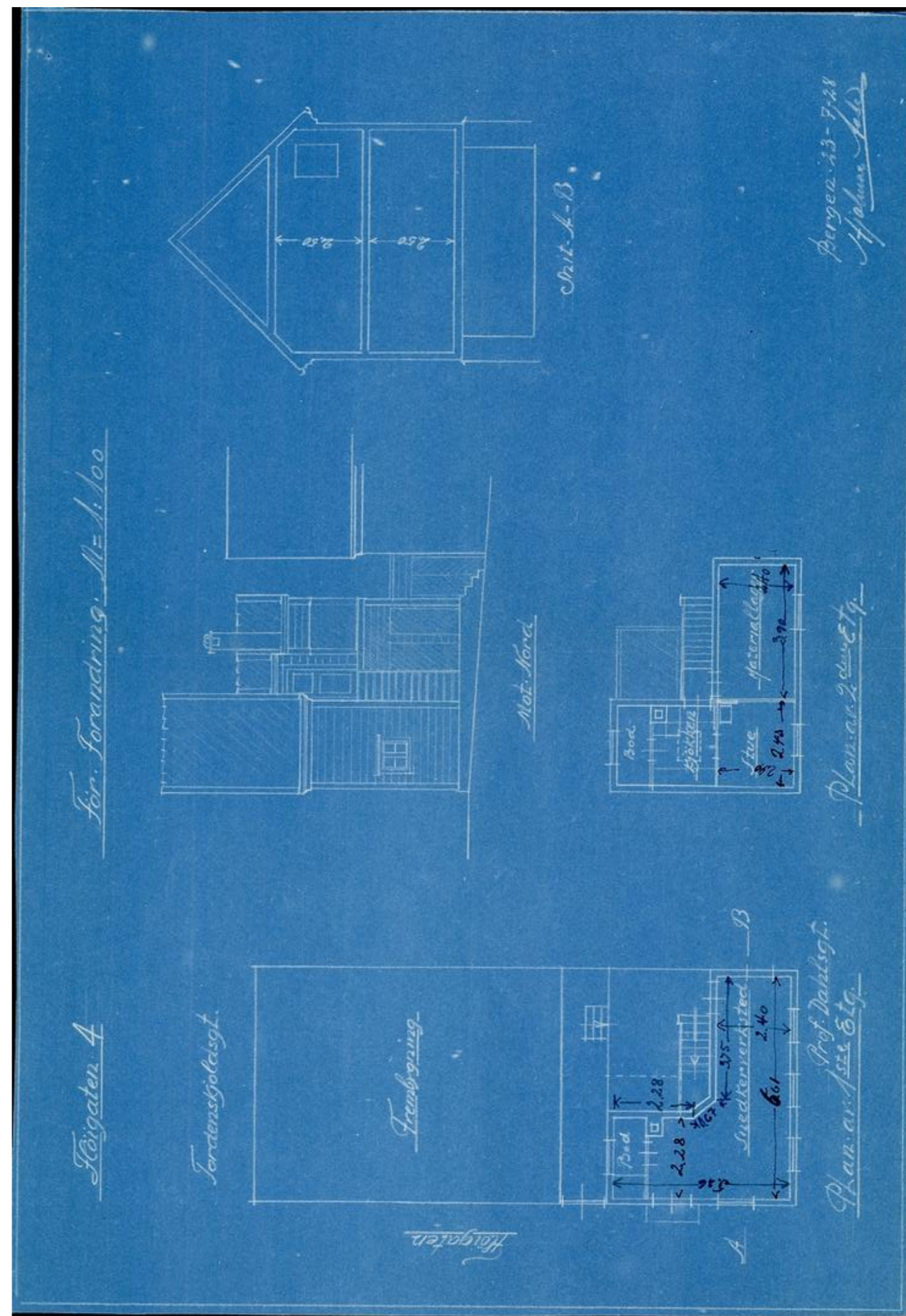
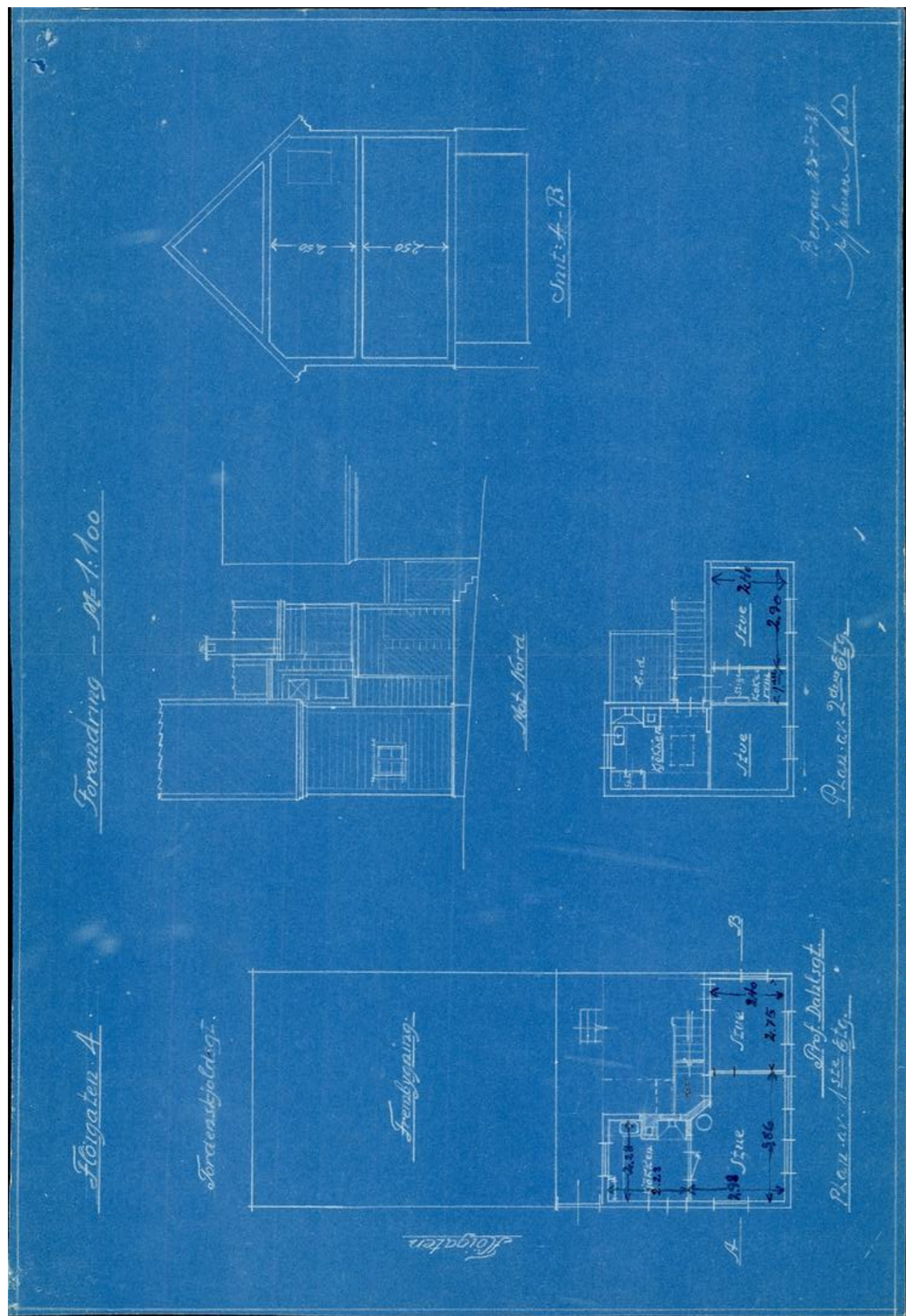
Bygningsinspektøren  
Nordbo D. \_\_\_\_\_  
*(Signature)*

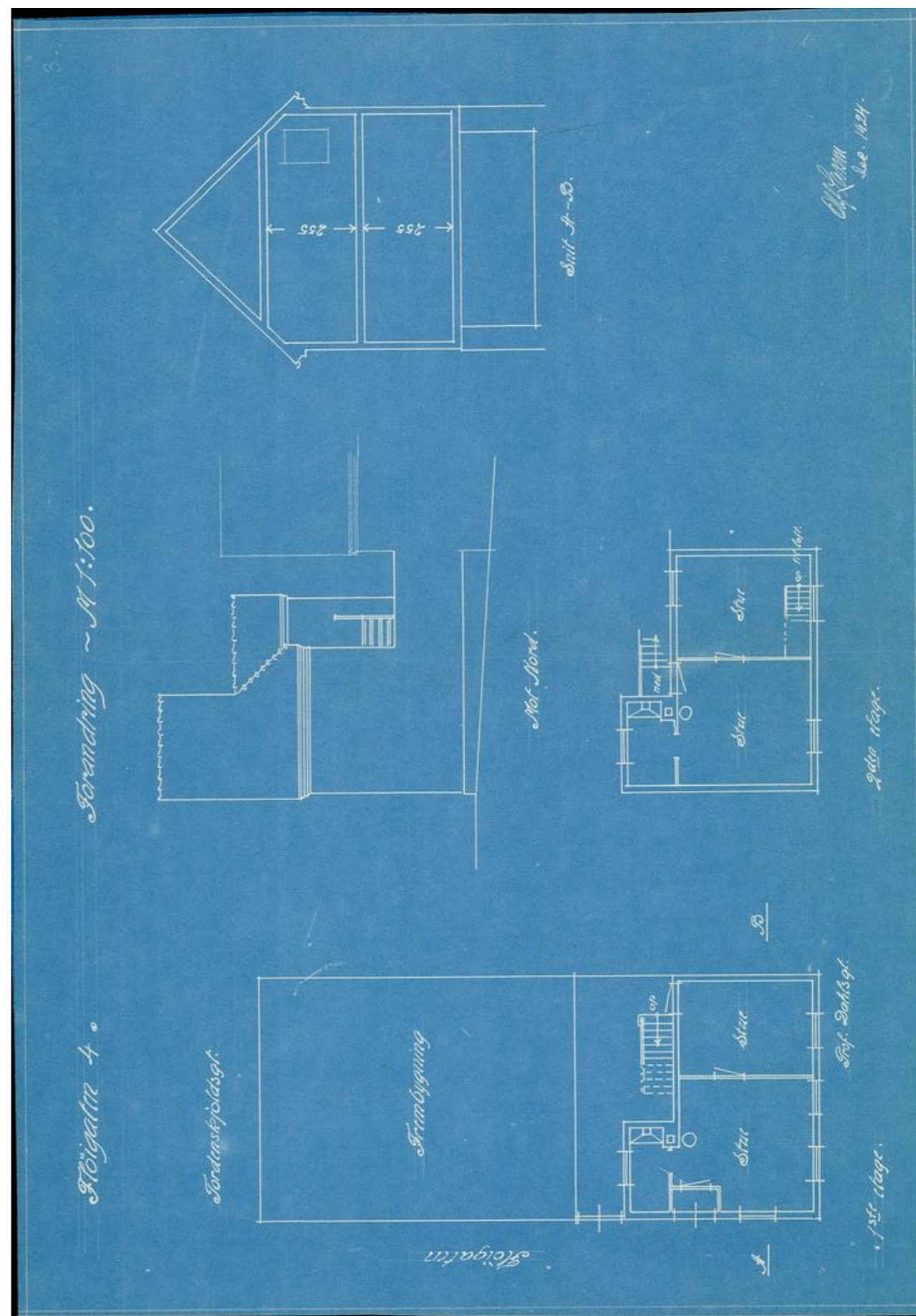
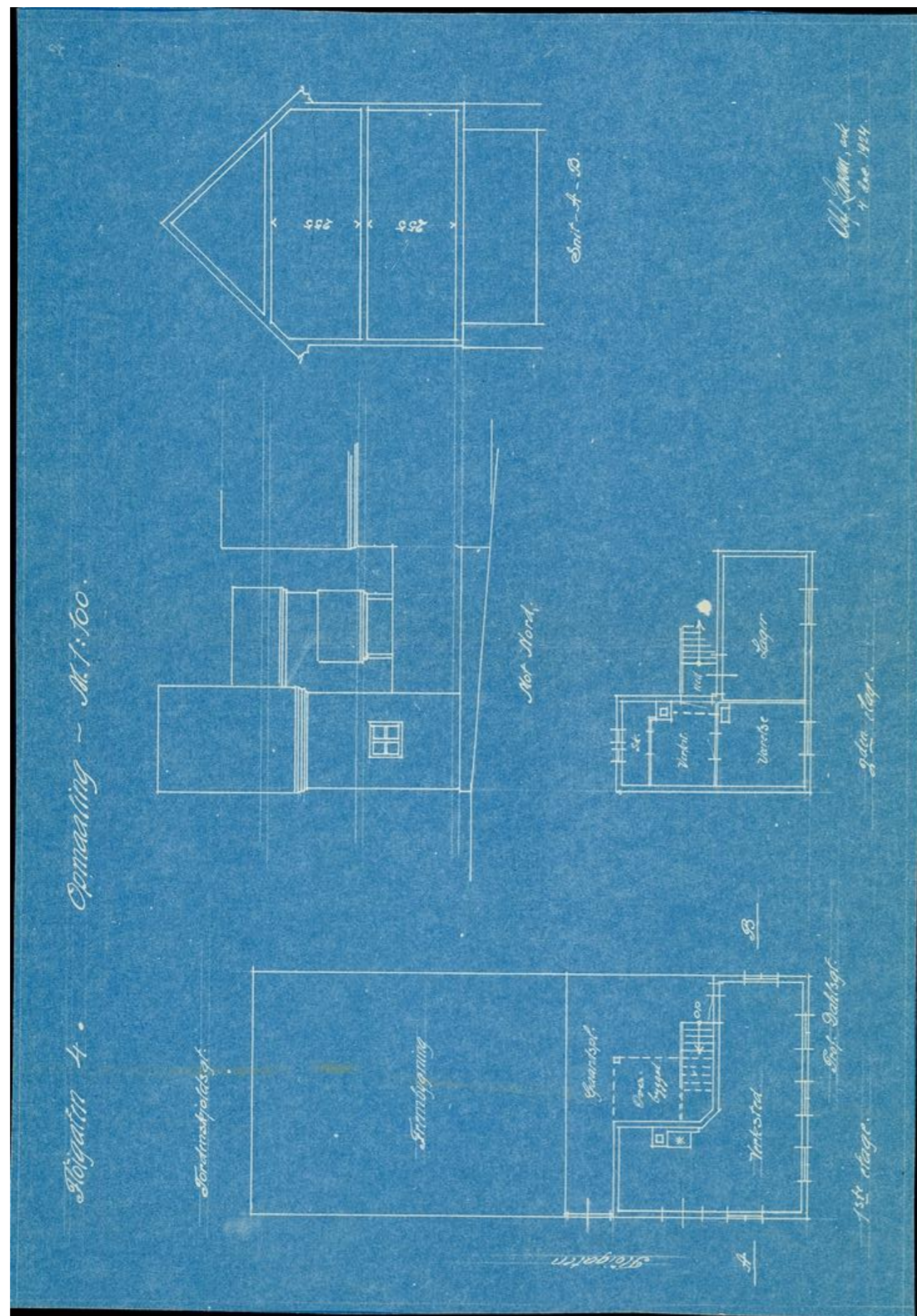
BERGEN KOMMUNE  
Bygningsjefens kontor  
Bygningsinspektøren

2000 9.35 HIR









238  
 Ann. nr. 9  
 B. J. nr. 38  
 1925

Stadskontrollørens  
 J. nr. 66/25

## Bygningsanmeldelse.

Dette skema anvendes for reparation, ombygning og forandring av ældre bygning, opførelse av skure o. l. Det utfyldes av anmelderen og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tilknyttet anmeldelsesgebyr kr. 1.00. Anmeldelsen skal indeholde en nøiagtig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle maal, som er nødvendige for at prøve byggerkets lovlighet skal være indskrevet i tegningerne og angitt i teksten. De anvendte materialer skal betegnes paa let kjendelig maate i planerne. Angaar anmeldelsen forandring av ældre bygning maa tegningerne tydelig vise bygningen (som den er og saaledes som den tænkes forandret. Tegningerne skal være utført paa sterkt papir eller lærret og datert, samt signeret. Kartforretning vedlægges. Arbeidet maa ikke paabegyndes før approberet anmeldelse foreligger. Varsling indsendes til bygningsinspektøren efterhvert som arbeidet skrider frem.

Til  
 Bygningsinspektøren i Bergen.

I henhold til bygningslovens § 29 anmeldes herved, at efternevnte bygningsarbeider agtes opført paa

eiendommen nr. 4 Fløygaten

Som bilag følger: 2 tegninger

Arbeidet skal utføres efter nedenstaaende beskrivelse og attesteres herved, at naboerne har erholdt underretning om arbeidet bglv. § 29-5.

Bergen den 16 - 12 - 1924.

Sofie Johansen.  
 Byggherre.

Ansvarhavende.

Beskrivelse:  
 Bakbygningen, der nu indeholder verksteder og et værelse, agtes omdannet helt til beboelse. I den anledning flyttes væggen mot pladsen ut 145 cm. ut over denne. Det samme gjælder den utvendige trappe. Taket fremgaar av tegningen. De smaa kokerum faar ikke der, men kun aapning ind til værelset. Et vindu, der vender ut mot nabo gjenbygges. Der anbringes snefangere mot nabo. En trappe fører op til loftet..

Comenderen hr. - oppmættningsskylden til utbedelse av  
 graver & innoverforholdt ved pladsen.  
 G. P. 2/5-25.

Tilbakesendes Hr. Bygningsinspektøren.

Uten paaført maal kan eiendommens begrænsning ikke med nøiagtighet kontrolleres.

I kartforretningen (som burde være vedlagt) er intet spesielt anført om eiendomsforholdet til plassen.-

20/1-1925.

L. Papp.


Comenderen hr. Stadskontrollørens vilk. kom.

1. Bygningen er beliggende i stork, hvor utbedelse av trappbygging kan gøres med visse forbehold til naboer. De bygninger stoter umiddelbart til naboer, skulle den nye væg saaledes kunne av nær i den utbedelse er av ringe omfang og der er nu en aapning trapp og ombygging etc.
  2. Den forbeholdne trapp kan ikke gøres som trapp, men maa indbygges.
  3. Den kan vært vordetaker og bli en beboelse i 2. etage. Dette kan gøres, da der er lovlige planker. Den maa bli lovlig indskutt i bjelkelag.
  4. Gårdspladsen er for liten, og der maa sættes grupper for bgl. gårdsplads.
  5. I kokerommene maa der bli lovlige brandmure, dampkappe og cementstrukturer.
  6. Den berøres til hr. oppmættningsskylden paa bygging. Grundene maa bli paa et sted for arbeidet igangsatt.
- G. P. 2/5-25.

Sendes hr. stadsbygmester i h. t. bylv. § 43.7.

Bergens Stadsbygningskontor den 21. januar 1925  
*P. M. M. M.*

Sendes tilbake til hr. stadsbygmester.  
 Saksbehandler har ikke godkjent den foreliggende plan for påbygning av østveggen og derfor ikke anbefale den ønsket dispensasjon.

 2/2 1925  
*H. M. M. M.*

Tilbakkesender hr. bygningsinspektoren i m. d.

Da saksbehandler ikke har godkjent den foreliggende plan må anmeldelsen søkes approbation. —

Bergens Stadsbygningskontor den 5. febr. 1924  
*P. M. M. M.*

182 354  
 Ann. nr. 988  
 B. J. nr. 1928

Bygningsanmeldelse. 840/28

Dette skema anvendes for reparation, ombygning og forandring av ældre bygning, opførelse av skure o. l. Det utfyldes av anmelderen og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tilknyttet anmeldelsesgebyr kr. 1.00. Anmeldelsen skal indeholde en nøyaktig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle maal, som er nødvendige for at prøve bygverkets lovlighet, skal være indskrevet i tegningene og angitt i teksten. De anvendte materialer skal betegnes paa let kjendelig maate i planene. Angaar anmeldelsen forandring av ældre bygning må tegningene tydelig vise bygningen som den er og saaledes som den tænkes forandret. Tegningene skal være utført paa sterkt papir eller lærret og datert, samt signert. Kartforretning vedlægges.  
 Arbeidet må ikke paabegyndes før approberet anmeldelse foreligger.  
 Varsling indsendes til bygningsinspektoren efterhvert som arbeidet skrider frem.

Til  
 Bygningsinspektoren i Bergen.

I henhold til bygningslovens § 29 anmeldes herved, at efternevnte bygningsarbeider agtes opført paa

eiendommen nr. 4 Fløygaten

Som bilag følger: 2 sæt blaakopier

Arbeidet skal utføres efter nedenstaaende beskrivelse og attesteres herved, at naboerne har erholdt underretning om arbeidet bylv. § 29-5.

Bergen den 4-8 1928

Lope Johansen Byggherre  
 Th. Eritchev Ansvarshavende

Beskrivelse:  
 Det nævnte smedkerkested omindrettes til en leilighet bestaaende av 2 værelser og kjøkken, materiallager til et værelse og klosett. Skilleveggen oppsettes av 3" pl. planker, kassebylter med materiallager forsynes med inndragsgulv, 1" gulv, og 3/4" inddragsk. Alle yttervegger i leiligheten, og navnlig, hvor materiallageret er, blir ifylt med 3" pl. planker.

1000 2-28. I. D. B. AS

Byggesøknad nr. 1728

*Opplysningsvesenetskontor*

1. Gjennomfør med jernbetong 3<sup>e</sup> (Malbetong)  
 2. Du må sørge for god ventilasjon.  
 3. Byggesøknaden må være komplett.

Byggesaksnummer: 48-1928  
 Byggesaksleder: [Signature]

Maal paa bygningene.  
 Tilbakendes hr. Statensinspektoren skal kunne  
 bli forsikret med. Rammenes kan tilstodende godkjennes.

Byggesaksnummer: 158-1928  
 Byggesaksleder: [Signature]

Tilbakendes hr. byggesinspektoren i a. distrikt  
 idet anmeldelsen approberes paa de av Dem opstilte betingelser og  
 under forutsetning av at byggeslovens forskrifter befsles.

Bergens stadsarkitektkontor den 16. august 1928.  
 [Signature]

Skjema

**Byggesøknad**

MOTTATT 4. AUG. 1928

BYGGENGSGIFTER  
 J. nr. 430 1258

22 AUG 1928  
 B. V. & K.

10. AUG 1928  
 BYGNINGSINSPEKT.

Byggesøknad nr. 4. 2. 2. 2. 2. 2.

Som bilag følger: (Tegningene må folderes etter skjemets størrelse.) 2. sett. Tegninger.

Der attesteres at følgende naboer er varslet h. t. bygv. § 132, 3:

Bergen den 12. mars 1928.

[Signature]

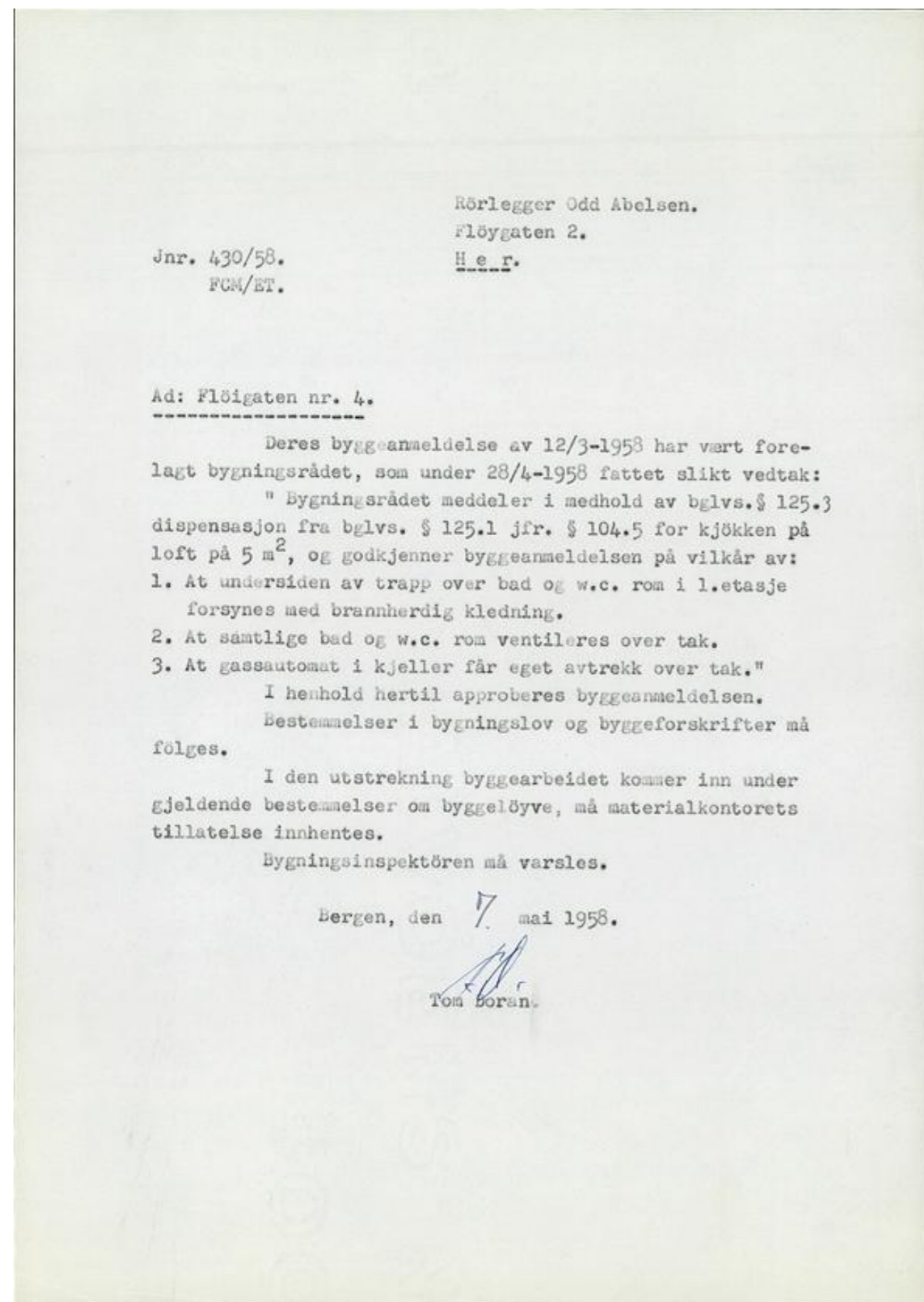
Byggesøknad nr. 4. 2. 2. 2. 2. 2.

Beskrivelse:  
 Der aktes installert 3. stk. vannklosetter og 1. stk. gassbad.  
 Gass-varmtv. ut. plasseres i kjeller. Bad og klosettrum ventileres  
 over tak. Det hele arbeid utføres etter kjeldens byggeslovsforskr.

Tegn. in. d. 1928

[Signature]

126 1928



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2. Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring

### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



# Boligkjøperforsikring

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

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

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



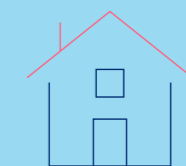
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Tilbehør og løsøre

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for 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 monterte 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 monterte.
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:

Fløygaten 4, 5031 BERGEN. Gnr. 167, bnr. 1188, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260066  
Megler: Kjersti Tunestveit Dyre, mobil: 48081359, e-post: ktd@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



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

**PROAKTIV**

**Proaktiv Bergen Sentrum**

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