

PROAKTIV

Innholdsrik halvpart av tomannsbolig

I et av byens mest
attraktive områder.

LÆGDESvingen 23C





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



LÆGDENE

Sjelden mulighet! En flott halvpart av tomannsbolig med hybel, i rolig gate med enestående utsikt.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lægdesvingen 23C, 5096 BERGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 161, bnr. 410, i BERGEN kommune

Prisantydning: 8.500.000,-

Omkostninger: 231.490,-

Totalpris: 8.731.490,-

Kommunale avgifter: 22.460,-

Boligtype: Tomannsbolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1955

Rom/soverom: 4/3

BRA: 154.1 m²

BRA-i: 146 m²

BRA-e: 8.1 m²

TBA: 4 m²

Etasjer: 4

Garasje/Parkering: Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomt: 295.3 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	26	57	60
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
65	66	103	110
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring	Byggetegninger
113	114	119	124
Ferdigattest	Energiattest	Basiskart	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Fikk god kontakt fra dag en, god oppfølging på alle plan. Var det noe vi lurte på kunne vi ringe og fikk alltid svar.

Proaktiv er profesjonelle, tilpasningsdyktige, og generøse fra start til slutt. For noen meglere handler det om å selge flest mulig boliger på kortest mulig tid. Mitt inntrykk er at Proaktiv ønsker tilfredse kunder på den tiden det tar. Prosessen var trygg, positiv og spennende. Fra start til slutt følte jeg meg ivaretatt og hørt, hvor megler strakk seg til det ytterste og hjalp med hva enn det måtte være. Alt i alt en utrolig fin reise.

Usedvanlig profesjonelt håndert fra A til Å

Har bare godt å si om både firmaet og megleren. Megler er profesjonell og genuint interessert i boligen og selgeren. Innehar mye kunnskap og erfaring. Sitter igjen med en god følelse etter salget og trenger ikke vurdere andre enn Proaktiv en annen gang.

Jeg er svært fornøyd med Alexander som nylig solgte leiligheten min!

Gjennom hele prosessen følte jeg meg trygg, takket være utmerket kommunikasjon og jevnlig oppdateringer. Megleren holdt meg informert på hvert steg, noe som gjorde salget smidig og stressfritt.

Vil absolutt anbefale til andre som skal selge bolig. Profesjonell service fra start til mål! 5/5 stjerner

Dear Alexander

Thank you very much for the work you've done in selling our building plot and for your kindness. We are very happy to have met you, even if only by email. Who knows, maybe one day we'll meet in person. If you ever come to Italy, you're more than welcome!

Veldig hyggelig og engasjert megler.

Hyggelig og grundig megler som gjør sitt beste for at jeg som kunde skal bli fornøyd. Han er tilgjengelig når jeg har hatt behov for det, og er flink på tilbakemeldinger og oppdateringer underveis.

Høy faglig kompetanse og tilgjengelig. Veldig fornøyd med jobben som ble gjort i forkant, under og etter salg.

Veldig fornøyd med hele prosessen. Megleren var tilgjengelig, god på kommunikasjon før og etter visninger, og gjennomførte prosessen på en ryddig og fin måte

Ryddig og god oppfølging

Vi opplevde at megler var dedikert til oppgaven og gjorde en god jobb for oss.

”

"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."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Alexander Bergheim



Alexander Bergheim
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 916 56 014
E-post:
Alexander.bergheim@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Alexander har en bachelorgrad i Eiendomsmegling, jus og økonomi fra Handelshøyskolen BI.

I tillegg til all sin kunnskap for faget er Alexander meget prestasjonsbevisst og målrettet, akkurat som på fotballbanen. Innsats, ståpåvilje og strategi er det som vinner fotballkamper, det samme gjelder meglingen.

Den med den beste planen og gjennomføringsevnen skaper de beste resultatene både for selgere og kjøpere. Det er her Alexander kommer inn, for å forvalte den største formuesverdien din på best mulig måte, som gjør at du sitter igjen med mest mulig.

Velkommen til Lægdesvingen 23C. Innholdsrik bolig med attraktiv beliggenhet på Landås. Gode solforhold og nydelig utsikt.

Her bor du med flott utsikt over Bergensdalen og gode solforhold i rolige omgivelser, samtidig som sentrum, bybane, buss, skoler og dagligvarebutikker er lett tilgjengelig. Nærhet til Haukeland, Sletten Senter og flotte turmuligheter på Landåsfjellet og Ulriken gir en attraktiv kombinasjon av byliv og natur.

Boligen går over fire plan og har en gjennomtenkt planløsning med stue og kjøkken samlet i hovedetasjen, mens soverom og bad ligger mer skjermet i etasjen under. Kjøkkenet er av nyere dato og har gode arbeidsflater og rikelig med skaplass. Uteområdet har plen og utepeis som legger til rette for hyggelige stunder utendørs. Loftet

gir ekstra lagringsplass med to uinnredede rom, og underetasjen inneholder vaskerom og bod. Det er i dag innredet hybel med egen inngang, stue med kjøkkenløsning og bad. Dette gir fleksible bruksmuligheter enten det blir et rom for tenåringsen eller for gjester.

En attraktiv og familievennlig bolig med flott beliggenhet som gir gode muligheter for å forme hjemmet etter egne ønsker. God gjennomlesning av salgsoppgave.

Eiendomsmeglerfullmektig
Alexander Bergheim

«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!



LÆGDENE

Kommune: BERGEN / Område: Bergen - Lægdene

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

Med en fri og luftig beliggenhet 150 meter over havet finner du Lægdesvingen 23C, vakkert plassert i det attraktive og veletablerte nabolaget på Lægdene. Et sted hvor historie møter hverdagsliv og utsikten gir deg ro i sjelen. Lægdesvingen fikk sitt navn i 1951 og har vokst fram som en hyggelig gate med klassiske Bergensboliger og grønne omgivelser, perfekt for familier og alle som elsker fredelige rammer. Her bor du fredelig og tilbaketrukket, samtidig som byen alltid er innen rekkevidde.

Om morgenen kan du åpne balkongdøren og slippe inn den friske bergensluften, mens blikket hviler over Bergensdalen og videre sørover. Her er det høyt nok til å gi deg lys og luft, og likevel så tilbaketrukket at du kan nyte stillheten langt fra sentrumstrafikken.



OFFENTLIG TRANSPORT

Sollien sør Linje 12	2 min 0.2 km
Haukeland sjukehus Linje 2	20 min 1.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 5.1 km
Bergen Flesland	22 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Montana PostNord	6 min 0.5 km
Bunnpris Lindvik Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	22 min
Apotek 1 Nattland	18 min

SPORT

Baune stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min 0.4 km
Montana Ballspill	7 min 0.5 km
Feel24 Landås	12 min
MOVA Landås	22 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Landåslien	7 min
------------	-------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er lett å komme seg rundt. Bussholdeplassen Sollien Sør ligger like i nærheten, og linje 12 tar deg raskt og enkelt ned til sentrum. Går du ned til Nattlandsveien er busslinjene 5, 20 og 16E som tar deg komfortabelt til ulike deler av Bergen. Bybanens stopp ved Haukeland er også innen rekkevidde med en litt lengre spasertur. Den tar deg til endestopet i Fyllingsdalen eller du kan hoppe på linje 1 ved Kronstad som går helt til Bergen Lufthavn Flesland.

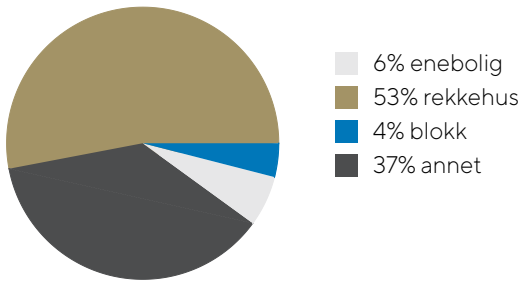
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Haukeland universitetssjukehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus ligger i komfortabel avstand fra boligen, enten du går, sykler eller tar bussen. Her er det enkelt å komme seg til og fra helsetjenester, besøk eller jobb.

Daglige ærend ordnes enkelt. Rett i nabolaget finner du Bunnpris Montana og Bunnpris Lindvik, to lokale dagligvarebutikker hvor du kan plukke opp alt fra frokostblanding til hverdagsmiddager uten å ta bilen. I tillegg ligger Rema 1000 både ved Nattlandsveien og Haukelandsveien. Kiwi er også innen en fin avstand ved Birkeveien. For eksotiske ingredienser og internasjonale matvarer ligger Sletten Eksotisk Mat i nærheten. Skal du på en litt større handletur vil Sletten Senter dekke de fleste behov. Her finner du matbutikk, bokhandel, apotek, vinmonopol, kafeer og flere butikker samlet under ett tak.

For familiens yngste beboere ligger hverdagen ekstra godt til rette. Den Internasjonale Barnehage og Sollien barnehage befinner seg innen kort avstand fra boligen og gir en trygg start på livet uten lange morgentransporter. Når tiden er inne for skolesekk og blyant, ligger Landås skole i gåavstand fra boligen. For de eldre elevene ligger Gimle oppveksttun og Langhaugen videregående skole nærmest. Like nedenfor

BOLIGMASSE



huset venter to flott fotballbaner for små og store balltalenter, og på Montana finner man både basketbane og andre uteaktiviteter som byr på trening og sosialt samvær. I tillegg er det flere lekeplasser i nærområdet, noe som gjør dette til et område hvor barn i alle aldre virkelig kan trives.

Nærområdet byr på et eldorado av opplevelser for deg som setter pris på natur, bevegelse og små pauser i hverdagen. Her kan du starte dagen med en rolig løpetur i grønne omgivelser, eller avslutte kvelden med en stemningsfull spasertur rundt idylliske Tveitevannet.

For litt lengre utflukter lokker Landåsfjellet med turer mot sjarmerende Baunehytten. Et populært turmål med lange tradisjoner helt tilbake til 1911. På varme dager kan du kombinere turen med et forfriskende bad i Nubbevatnet, før du tar veien hjem igjen med senkede skuldre og røde kinn.

SKOLER

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	10 min 0.9 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	17 min 1.4 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	16 min 1.3 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	19 min 1.7 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
NTG Brann Stadion	16 min

BARNEHAGER

Sollien barnehage (1-6 år) 71 barn	8 min 0.7 km
Den Internasjonale barnehage i Bergen a... 48 barn	10 min 0.8 km
Ravnebjerget barnehage (0-5 år) 71 barn	11 min 1 km

Når du virkelig vil ha den store naturopplevelsen, ligger Ulriken rett i nærheten. Stien opp byr på effektiv pulsøkning og ekte mestringsfølelse, før du belønnes med panoramautsikt over hele Bergen. Dette er en klassiker blant bergensere og en opplevelse som rett og slett hører med til livet i byen.

Enten du drømmer om et øyeblikk med stillhet på en benk i solen, en løpetur blant trærne eller en rolig spasertur i skumringen, gir Lægdesvingen deg den perfekte balansen mellom byliv og natur. Her bor du i et veletablert og trivelig nabolag med røtter, fellesskap og kort avstand til hverdagens nødvendigheter, samtidig som du har rom for det viktigste av alt: å senke skuldrene og nyte følelsen av å komme hjem.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Bebyggelse

Området har hovedsakelig lik bebyggelse med tomannsboliger, rekkehus og eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL LÆGDESVINGEN 23C

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

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomtestørrelse

295 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning og prydbusker.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er en halvpart av tomannsbolig oppført i 1955, og må vurderes i lys av byggeår, datidens byggeskikk og senere oppgraderinger. Det er gjennomgående benyttet materialer og løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet, og flere bygningsdeler har passert eller nærmer seg forventet levetid.

UTVENDIG

Taktekking TGIU

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taktekking med sutak, feder/lekter og takstein.
Taket ble skiftet for 10-12 år siden i følge eier.

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

Vedlikehold:

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

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

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag TG2

Takrenner og nedløp i plast.

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

Vedlikehold:

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

TEKNISK GJENNOMGANG

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



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

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

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon TG2

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, enkeltfalset trekledning. Evt. isolasjonstykkelse er ukjent.

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

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

Vurdering av avvik:
- Stedvis manglende lufting bak kledning.
- Manglende musesperre.
- Eldre kledning med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak:
- Lufting bør utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Det bør monteres musebånd. Manglende musebånd medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
- Det må påregnes vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft TG2
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.
Takkonstruksjon med tresperrer.

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.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke var tilkomst til hele takkonstruksjonen. Kun synlige deler ble inspisert. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte forhold som fukt, lekkasje eller begynnende råteskader i ikke-kontrollerte områder.

Vurdering av avvik:
- Kondensmerker i sutaksbord, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.
- Mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
- Begrenset tilkomst for inspeksjon da store deler av konstruksjonen er gjenbygget, samt mye lagring på kaldloft.
- Indikasjoner på utettheter rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser, skjevheter eller lekkasjer. Ved behov bør det utføres nærmere undersøkelser eller forsterkningstiltak.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser når kaldloftet er ryddet ut, samt ifb. med en fremtidig utskifting av taktekkingen. Det må påregnes tiltak i den forbindelse.

Vinduer TG2
Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Underetasje - hybel:
Vindu fra 2019.

1. etasje:
Vinduer fra 1982.
Nyere vindu på bad.

2. etasje:
Vinduer i stue fra 1982.
Stort vindu i stue samt kjøkkenvindu er av nyere alder.

Loftsetasje:
Vinduer av eldre årgang.

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

Vedlikehold:
Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.
Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20-60 år.

Vurdering av 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 ofte redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.





Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av de eldste vinduene på sikt eller etter behov.

Dører TG2

Underetasje:

Malt tredør med frostet glass. Dør av eldre årgang.

Formpresset dør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer til hybel. Nyere dør.

2. etasje:

Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Nyere dør.

Vurdering av avvik:

- Ytterdører bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG2

Sør-vestvendt balkong på 3,4 m² med utgang fra stue i 2.

etasje. Balkongen er oppført i trekonstruksjoner.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,86 meter.

Merk: Deler av balkongen var snødekt på befaringsdagen, noe som begrenset tilkomst for kontroll.

Til informasjon:

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

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

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

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20-40 år

- Rekkverk i tre/metall: ca. 20-40 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

tettesjikt/membran.

- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må påregnes vedlikehold.

Bod med utvendig adkomst TG2

Vurdering av avvik:

- Boden bærer preg av elde/slitasje.
- Bølgeeternitt i bakkant av boden, som høyest sannsynlig inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold.
- Dersom plater skal fjernes i fremtiden må disse håndteres og saneres iht. gjeldende regelverk.

INNVENDIG

Overflater TG2

Overflater ble visuelt kontrollert.

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

Vurdering av avvik:

- Fuktmerker på gulv utenfor bad i hybel. Merk at det ikke ble registrert utslag på fukt ved kontroll med indikator.
- Dels eldre overflater i boligen i kjeller og loft med oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak:

- Gulv med fuktmerker bør skiftes.
- Det er påregnelig med noe oppgraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

krav til godkjente måleavvik.

- Varierende nivåforskjeller i boligen. Delvis begrenset tilkomst for kontroll bla. på loft grunnet mye lagring. Det kan forekomme større skjevheter.

Konsekvens/tiltak:

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

Pipe og ildsted

Pipe: Teglsteinspipe.

2. etasje:

Vedovn med glassfront. Rentbrennende type. Nyere vedovn.

Merk:

Pipe over tak vurderes under punktet taktekking dersom det er tilkomst for dette.. 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).

Rom Under Terreng TG2

Punktet må sees i sammenheng med Drenering.

Det ble foretatt hulltaking fra påforet vegg i hybel.

Fuktmålinger ble gjennomført i treverk ved hjelp av egnet måleutstyr. Målingene viste en verdi på 17,5% (vektprosent) i trevirket.

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

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

Vektprosent på 16-19.5% defineres som fuktig.

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

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Noe forhøyede fuktverdier ved kontroll i påforet vegg.
- Begrenset ventilering i underetasjen.

Konsekvens/tiltak:

- Påforede kjellervegger i eldre konstruksjoner under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, med mulighet for skjulte skader som treødeleggende sopper, muggsopp og skadeinsekter. Det anbefales å overvåke situasjonen over tid og iverksette tiltak ved tegn til fukt- eller muggproblematikk. Tiltak bør sees i sammenheng med kjellerveggens konstruksjon og dreneringsforhold, som ikke oppfyller dagens krav.
- Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i kjelleren. Ved økt fuktpåvirkning bør en vurdere enkle tiltak som bedre ventilasjon, avfukter eller å unngå lagring direkte mot yttervegg.
- Det anbefales å forbedre ventilering i underetasjen.

Innvendige trapper TG2

Lukkede tretrapper med profilert rekkverk.

Merk:

Trapper i eldre bygninger tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig avvik. Det ble ikke registrert skader som påvirker trappens funksjon eller sikkerhet.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Innvendige trapper i tre: ca. 20-30 år før større vedlikehold / 30-50 år før utskifting.
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6-10 år.

Vurdering av avvik:

- Trappene bærer dels preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Det er påregnelig med oppgraderinger/modernisering.

Innvendige dører TG1

Underetasje:

Hvite, formpressede dører.

1. etasje:

Malte kompaktdører.

Formpresset dør med glassfelt til gang.

2. etasje:

Hvite, formpressede dører.

Malt kompaktdør til trapp.

Loftsetasje:

Kompaktdører.

Merk:

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år.

VÅTROM

UNDERETASJE VASKEROM

Generell TG3

Betonggulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Støpejernssluk. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Vaskerommet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak:

- 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.
- Estimert omfatter utskifting til tilsvarende standard som i dag. Ved oppgradering med fliser må det påregnes en høyere kostnad. Merk at det kan forekomme avvik på estimat (grovt estimert).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TGO

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet murvegger i rommet.

HYBEL BAD

Generell

Keramiske fliser på gulv, baderomsfliser på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsekk og elektrisk vifte på vegg.

Ukjent alder/dokumentasjon.

**Overflater vegger og himling TG2**

Overflater ble visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Koblingsboks i dusjsone.

Konsekvens/tiltak:

- Boks bør tettes for å hindre fuktinntrenging og skader på konstruksjoner.

Overflater Gulv TG2

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt TG2

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

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

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

Vurdering av avvik:

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Innhent dokumentasjon, hvis mulig.

Sanitærutstyr og innredning TG1

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

Ventilasjon TG1

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TGIU

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot yttervegg/vegg mot hoveddel. Det ble foretatt kontroll med fuktindikator, uten å avdekke unormale forhold.

BAD 1. ETASJE

Generell

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

Inneholder: Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap, gulvstående toalett og dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsekk og naturlig ventilator. Ukjent alder/dokumentasjon.

Overflater vegger og himling TG2
Overflater ble visuell kontrollert.

Vurdering av avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

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

Overflater Gulv TG2

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

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

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

Konsekvens/tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak, men en må være oppmerksom på noe økt risiko for at evt. lekkasjevann kan renne ut i tilliggende rom. Vær oppmerksom ved bruk.

Sluk, membran og tettesjikt TG2

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

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

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.
- Innhent dokumentasjon, hvis mulig.

Sanitærutstyr og innredning TG2

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:
- Fuktsvelling på baderomsmøbel.

Konsekvens/tiltak:
- Fronter eller hele baderomsmøbler bør skiftes.

Ventilasjon TG2

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom TGIU

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot yttervegger og etasjeskiller med leire. Merk at det ble gjort forsøk på hulltaking, som ble avbrutt.

KJØKKEN

HYBEL - STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG1

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Plass til kjøleskap (i entre).
Integrert ventilator.
Kjøkkenet er utstyr med komfyrvakt og Aquastop.

Avtrekk TG1

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

2. ETASJE - KJØKKEN

Overflater og innredning TG1

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:
- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gorenje.
- Integrert oppvaskmaskin fra Gram.

Plass til kjøleskap
Integrert ventilator.
Nyere kjøkkeninnredning.
Det er montert Aquastop.

Avtrekk TG1

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG2

Vannforsyningsrør av kobber/plast. Rør-i-rør til hybel. Fordelerskap til rør-i-rør er plassert i underetasje.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Pex-rør: 25-75 år.
- Kobberrør: 25-50 år.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Aldersvurdering gjelder for eldre deler av anlegget.

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

Avløpsrør TG2

Avløpsrør av plast/støpejern.
Synlige avløpsrør av plast.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Avløp (plast/støpejern): 25-100 år.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Aldersvurdering gjelder for eldre deler av anlegget.

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

Ventilasjon TG2

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i hybel.

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

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

Vurdering av avvik:
- Dels begrenset ventilering i boligen.

Konsekvens/tiltak:
- Det anbefales å etablere bedre ventilering i boligen.

Varmtvannstank TG2

Bereder til hoveddel:
Varmtvannsbereder på 200 liter fra Møre Tank, montert i 2008.

Bereder til hybel:
Varmtvannsbereder på 112 liter, montert i 2018.

Merk:
Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg
Hovedsikringsskap er plassert i underetasjen. Eget sikringsskap i hoveddel.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.
Hovedsikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 2 kurser på 16A og 5 kurser på 10A.
Sikringsskap i hybel inneholder 1 kurs på 25A og 3 kurser på 16A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter.

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på begge bad samt i hybel.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
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 TG2
Punktet må sees i sammenheng Rom under terreng.
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:

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

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

Grunnmur og fundamenter TG2
Grunnmur i betong med sparestein. Vurdering gjelder for synlige deler. Store deler av grunnmuren er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):
- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4-18 år.

Vurdering av avvik:
- Stedvise sprekker/riss.
- Det ble registrert større skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger.
- Sprekker/riss bør pusses.

Forstøtningsmurer TG2
Utvendig forstøtningsmurer i mur- og betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Stedvise sprekker. Sannsynligvis grunnet jordtrykk.

Konsekvens/tiltak:
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak etter behov.

Terrengforhold TG2
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:
- Ufullstendig avslutning av knotteplast mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak:
- Det bør gjøres lokal utbedring. 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
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.

Oljetank
Takstmann kjenner ikke til om det er nedgravd oljetank på eiendommen.
Oppdraget er utført ifb. med dødsbo.

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

Helse, miljø og sikkerhet
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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.
- Manglende rømningsvei fra loftsrom. Merk at takstmann ikke kjenner til hva rommene opprinnelig er omsøkt som. En må være oppmerksom på at rommene ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- 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 brancelleinndelingen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på

innvendige trapper opp til dagens krav.
- 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.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 07.01.26 09:00, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Bygningssakskyndig
Patrick Bang (befaringsdato: Onsdag, 7. januar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Hybel ble innredet i 1963. Gammel kjellerdør ledet rett inn til hybelen. Senere ble det slått hull i betongen for å sette inn en ny kjellerdør (gjort selv). Eikedør ble ny hoveddør i underetasje.
Laget trapp opp på loftet i ca. 1960 og innredet deretter loftet med 2 separate rom selv.
Baksiden av huset ble omgjort til en utvendig bod.
Taket ble byttet i sin helhet i 2010 av byggmester.
I 2013 var det problemer med avløp (det tettet seg) fra hybel.
Lagt inn foring og problemet har ikke gjentatt seg siden.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Vertikaldelt tomannsbolig oppført over fire etasjer med sør-vestvendt balkong på 3,4 m². Utvendig bod på 8,1 m².

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er noen flere oppgraderinger i de senere år. Det må påregnes en del oppgraderinger.

Beskrivelse - INNVENDIG
Underetasje - underetasje:
Gang (11,2 m²)
Betonggulv, malte flater på vegger og i himling. Sikringsskap.

Bod (8,5 m²)
Betonggulv, malte flater på vegger og i himling.

Vaskerom (4,8 m²)
Betonggulv, malte flater på vegger og i himling.

Underetasje - hybel:
Entré (1,9 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotter.

Bad (1,4 m²)
Keramiske fliser på gulv, baderomsfliser på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter.

Stue/kjøkken (11,6 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

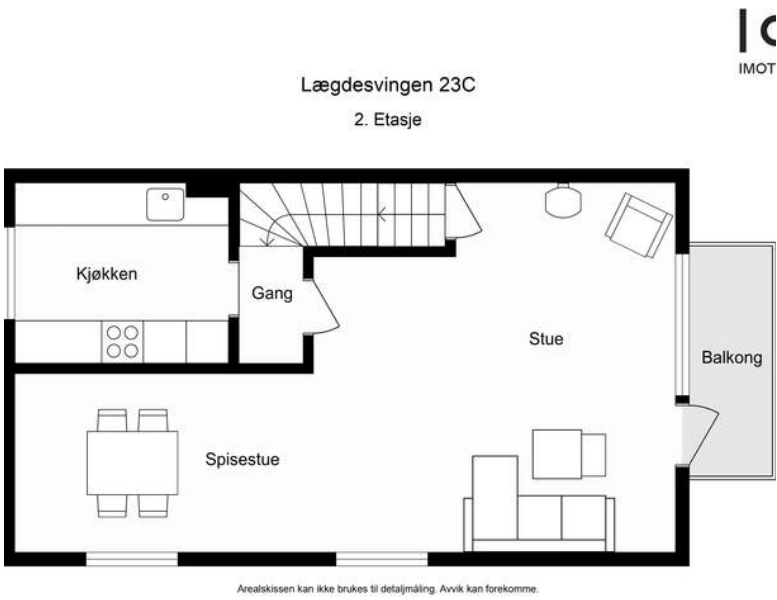
- Innfelte spotter. Sikringsskap.
1. etasje:
Entré (1,9 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.
- Gang (10,5 m²)
Laminat på gulv, panelplater på vegger og takplater i himling.
- Soverom 1 (7,0 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.
Garderobeskap.
- Bad (3,3 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling,.
- Soverom 2 (6,9 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.
Garderobeskap.
- Soverom 3 (14,6 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.
Skyvedørsgarderobe.
2. etasje:
Gang (2,5 m²)
Linoleum på gulv, panelplater på vegger og takplater i himling.
- Kjøkken (7,8 m²)
Linoleum på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotter.





VELKOMMEN INN DØREN

Fra inngangspartiet er det en god gang med plass til oppheng av sko- og yttertøy. Vi tar trappen rett opp til andre etasje for stue og kjøkken.



Stue (34,0 m²)
Linoleum på gulv, panelplater/MDF-panel og kandisk alm på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter. Vedovn.

Loft:
Gang (5,2 m²)
Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Loftsrom (4,5 m²)
Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Loftsrom (4,6 m²)
Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber/plast. Dels rør-i-rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
To varmtvannsberedere på hhv. 112 liter og 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm

1. etasje
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 53 kvm
2. etasje

BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

3. etasje
BRA-i: 15 kvm
Total BRA: 15 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 4 kvm

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 0,8 m² av bruksarealet i 2. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 0,3 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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



TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,14 meter målt i kjellerstue.

1. etasje: ca. 2,42 meter målt i gang.

2. etasje: ca. 2,39 meter målt i stue.

Loftsetasje: ca. 2,06 meter målt i alle rom.

ANNET:

Takhøyde i hybel og på loft tilfredsstiller ikke dagens krav.

Begrenset dagslysflate i hybel samt i loftsrom.

Standard

Velkommen skal dere være til Lægdesvingen 23C. En romslig halvpart av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Landås. Her får du kombinasjonen av et veletablert nabolag, flotte sol- og utsiktsforhold, og en bolig som gir deg friheten til å bo godt fra dag én, samtidig som du kan forme og utvikle den over tid.

Eiendommen har et hyggelig og anvendelig uteareal med plen og utepeis, som legger til rette for rolige morgener i solen, lek i hagen eller sosiale sommerkvelder utendørs. Den frie beliggenheten gir i tillegg en nydelig utsikt som oppleves som et naturlig blikkfang.

Boligen strekker seg over fire plan, og har en hensiktsmessig og god planløsning med boligens sosiale rom som stue og kjøkken i andre etasje, samtidig som soverom og bad er tilbaketrukket og skjermet i etasjen under. I tillegg har boligen loftsareal bestående av to uinnredede rom med rikelig lagringsplass, samt underetasje med vaskerom og bodareal og egen del som i dag blir brukt som hybel.

Idet du åpner døren og trer inn, blir du møtt av en lys og romslig entré. Her finner du garderobenisje for å holde sko og yttertøy pent organisert. Videre fordeler entréen rommene fint utover etasjen.

Om du følger trappen videre opp til hovedetasjen finner du boligens hjerte og samlingspunkt med stue og kjøkken, med kun en liten gang som skiller rommene. Stuen måler hele 34 kvadratmeter og er et deilig allrom med god plass til salong av ønsket størrelse og langbord for hyggelige middagsbesøk av familie og venner. Vedovnen er plassert sentralt i rommet og sikrer god varme og knitrende hygge på kjølige dager. På sommerstid åpner du opp og forlenger stuen ut til boligens solrike altan.

På motsatt ende av gangen har man tilkomst til kjøkkenet. Kjøkkeninnredningen fra IKEA er av nyere dato, med



innredning langs to vegger. Innredningen er grå, med sort benkeplate i fin kontrast. Her er det rikelig med skap- og benkeplass, noe som gir et ryddig og oversiktlig arbeidsområde. Fliser over benkeplaten og belysning under overskap gir både et estetisk og funksjonelt løft.

Det er i alt tre soverom i boligens hoveddel. Rommene er alle av god størrelse og måler henholdsvis 14,6 kvm, 7 kvm og 6,9 kvm. Her er det rom for både barnerom, kontor, gjesterom og ungdomsrom, etter hvert som familiens behov utvikler seg. Badet er praktisk plassert i samme etasje og gjør planløsningen enkel og funksjonell for familien. Badet er innredet med baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap, gulvstående toalett og dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddusj. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet som sørger for behagelig temperatur.

I underetasjen er det i dag vaskerom og bodareal, i tillegg til en egen del som i dag er innredet som hybel med egen inngang. Den består av entré, bad og kombinert stue/kjøkken. Dette gir fleksible bruksmuligheter, enten det skal være tenåringsavdeling, til gjester eller et separat rom.

Boligen fremstår som innholdsrik med en attraktiv beliggenhet og en planløsning som gir gode muligheter for tilpasning etter egne ønsker. Dette er første gang boligen tilbys for salg, etter mange år med trivsel og sterk tilknytning til både eiendommen og nabolaget.

Velkommen til visning!

Oppvarming

Vedovn i stue i 2. etasje. Rentbrennende type. El. varmekabler på begge bad samt i hybel. Elektrisk oppvarming forøvrig.

Info energiklasse

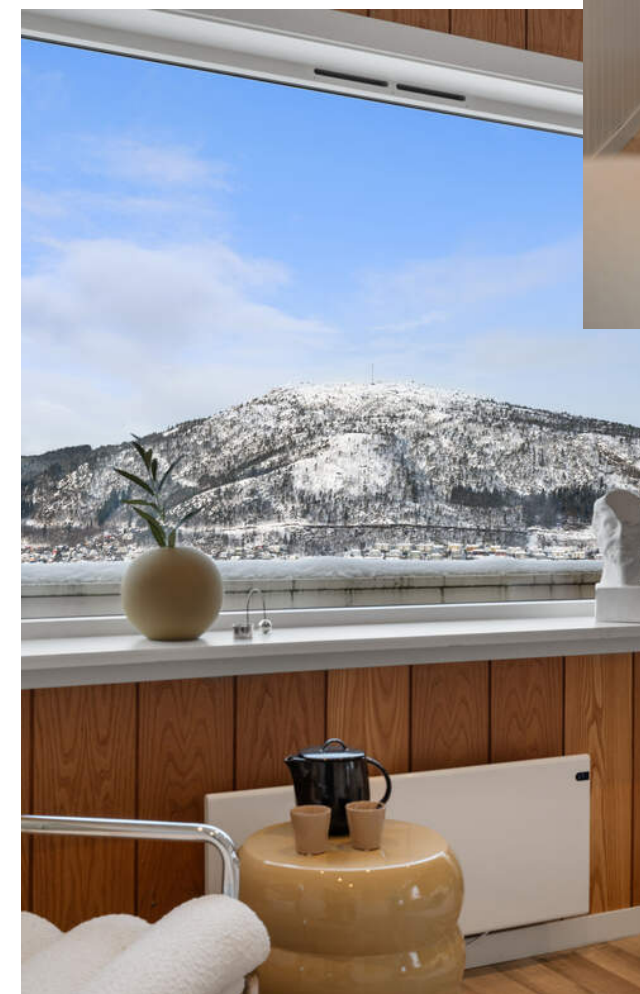
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven







Stuen er et stort og lyst rom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Foran vedovnen kan du nyte utsikten med noe godt i glasset, mens flammene skaper en lun og hyggelig stemning. Utsikten og solens stråler kan nytes fra altanen med utgang fra stuen.



ALTAN

Fra stuen er det utgang til altanen. Her kan utsikten virkelig nytes med veldig gode solforhold.



KJØKKEN

Kjøkkenet er adskilt fra stuen og er av nyere dato, med innredning langs to vegger. Det er en god benkeplate som gir godt med rom for matlagingen. Det er også godt med plass i skap og skuffer for servise og kjøkkenutstyr.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til ønsket sengestørrelse og møblement. Skyvedørgarderoben strekker seg fra vegg til vegg med plass til hele kleskolleksjonen. Her våkner du med samme gode utsikt som stuen, bare en etasje under.





BAD

Badet ligger praktisk til i samme etasje som soverommene. Det er keramiske fliser på gulv og vegger og er utstyrt med baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant, speilskap, gulvstående toalett og dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddusj.

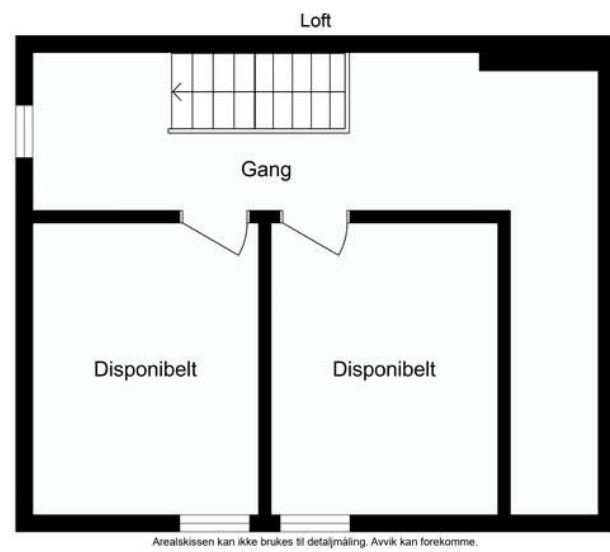


HYBEL

Fra utsiden er det inngang til egen hybel i underetasjen. Du kommer inn til entré som tar deg videre inn til åpen stue/kjøkkenløsning. Hybelen gir muligheter for ekstra skattefri inntekt, en egen plass for tenåringen eller som et ekstra oppholdsrom.







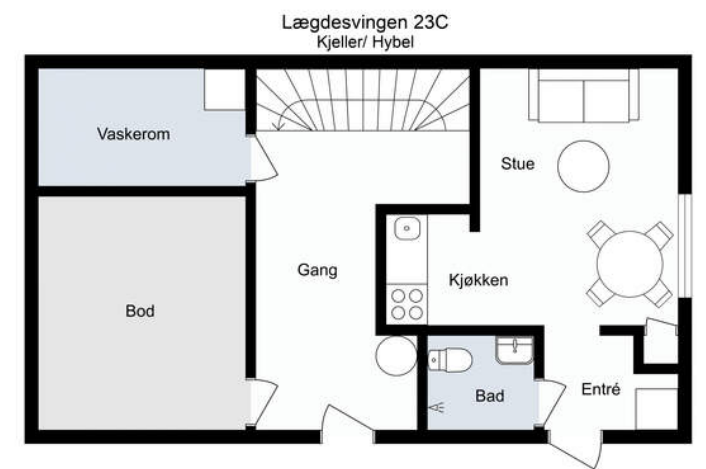
LOFT

Fra stuen går trappen opp til loftet. Her er det to uinnredede rom og god plass til oppbevaring.



UNDERETASJE

Fra gangen kommer du ned til underetasjen. Her er det i dag vaskerom og bod som gir ytterligere plass til oppbevaring eller hobbyrom.

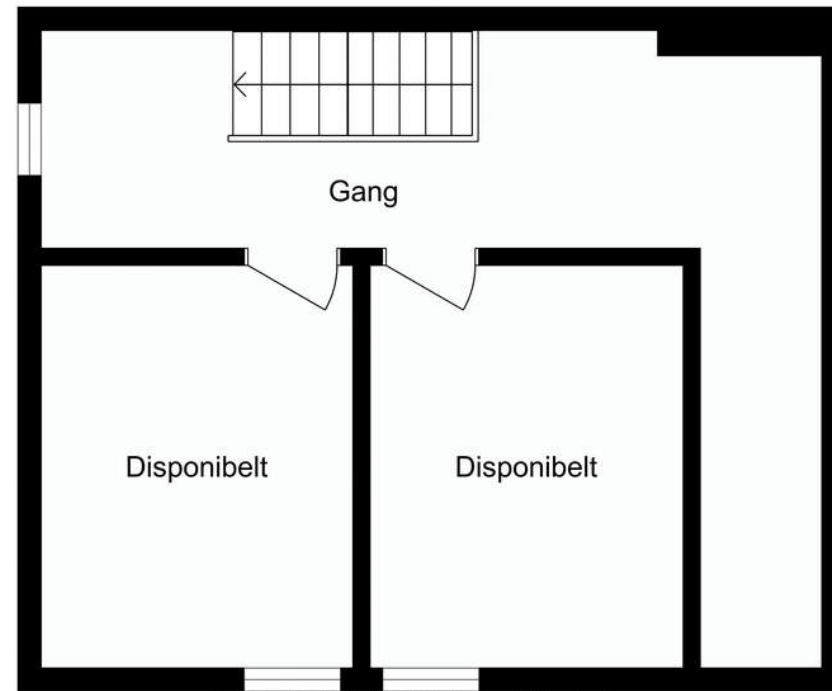






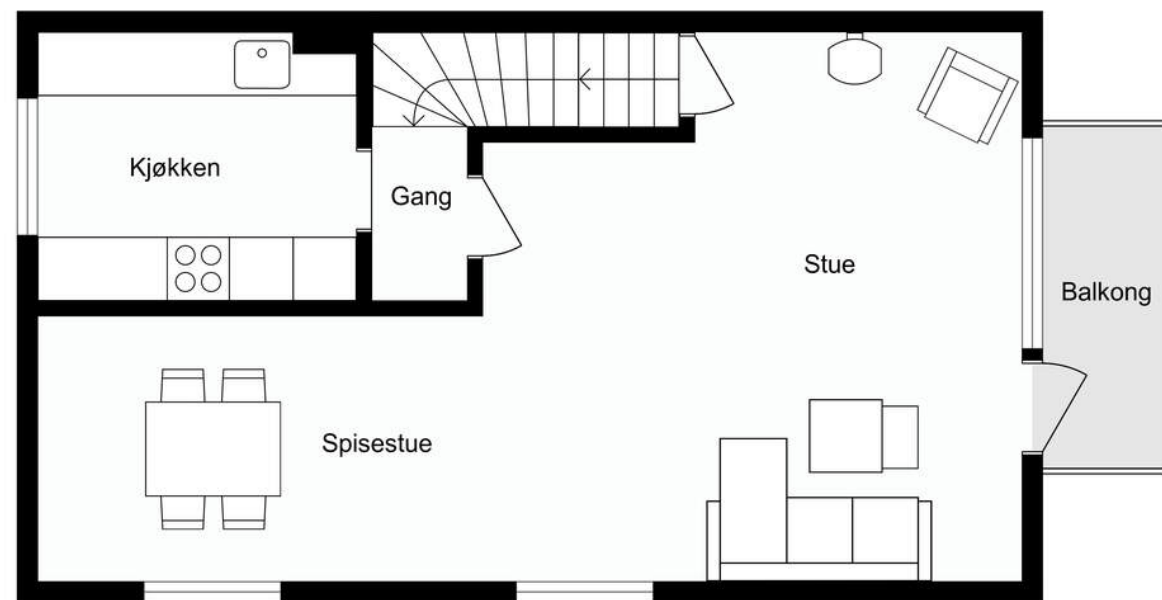
PLANTEGNINGER

Lægdesvingen 23C
Loft



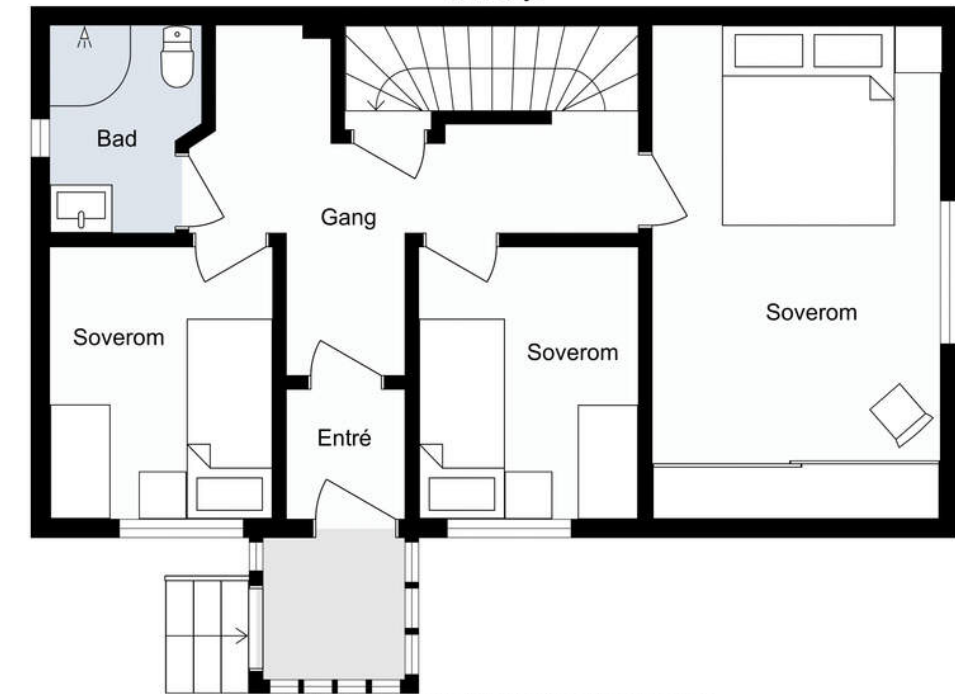
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Lægdesvingen 23C
2. Etasje



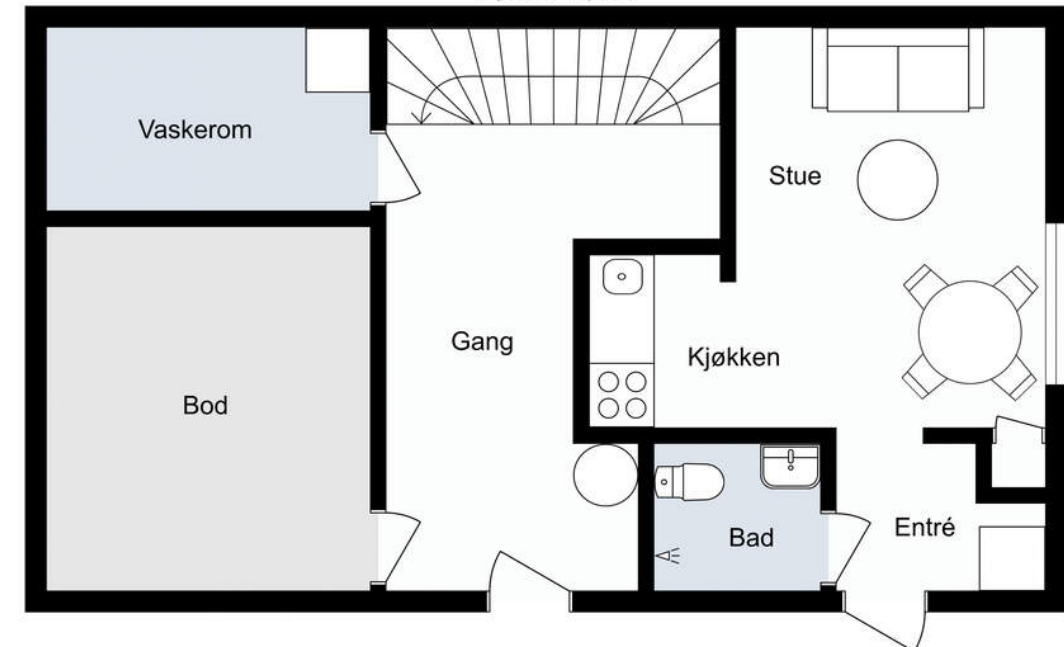
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Lægdesvingen 23C
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Lægdesvingen 23C
Kjeller/ Hybel



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi

Primær: 1.485.194,- for 2024
Sekundær: 5.940.774,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.
"Standard basisgebyr" kr 366 per år for en feiing hvert fjerde år og et tilsyn hvert fjerde år.

Kommunale avgifter

22.460,- for 2025. Beløpet er inkludert eiendomsskatt.

Eiendomsskatt

8.358,- for 2025.

Info eiendomssskatt

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

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning.

Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

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

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen i nyere tid, og har derfor ikke kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

Samarbeidspartnere

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



eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.10.1956 vedrørende 2-etasjes trebygning.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Deler av boligen er tatt i bruk som egen hybel/utleiedel. Bruksendring fra hobbyrom og bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Det ble selv satt inn ny ytterdør i underetasje i 1963. Det ble også laget trapp opp til loft på 60-tallet. Utvendig ble det bygget en bod på baksiden av bygget, i tillegg til vindfang ved ytterdør. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra hobbyrom til hybel og endring på fasade ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Kjerneinformasjon

Ferdigattest datert

Torsdag, 25. oktober 1956

Tinglyste heftelser og rettigheter

1955/8175-3/106 Bestemmelse om gjerde

1955/8175-4/106 Festekontrakt - vilkår

1958/10171-1/106 Best. om vann/kloakkledn.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsforhold
Eiendommen er full ut omfattet av eldre reguleringsplan Årstad - Landåsveien 12X og tiliggende eiendommer (plan-ID 10500000), vedtatt 11.05.1950. Planen dekker 100 % av eiendommen og gjelder inntil den eventuelt blir endret eller opphevet. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan benyttes og legger føringer for bebyggelse og arealbruk.

Det er ikke registrert planendringer som direkte berører eiendommen eller ligger i umiddelbar nærhet.

Kommuneplanens arealdel
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (plan-ID 65270000), vedtatt 19.06.2019, med 100 % dekning.

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til:
- Bebyggelse og anlegg.
- Beliggende innenfor ytre fortettingssone.

Dette innebærer at området i utgangspunktet er tilrettelagt for boligformål og fortetting, i tråd med kommunens overordnede utviklingsstrategi.

Hensynssoner
Eiendommen er berørt av flere hensynssoner i kommuneplanen:
- Aktsomhetsområde for steinsprang, jord-, flom- og snøskred.
- Luftkvalitet - gul sone.
- Gul støysone fra veitrafikk.

Kommunedelplan
Eiendommen er også omfattet av Kommunedelplan Landås (plan-ID 9730000), vedtatt 15.01.1996, med 100% dekning.

I kommunedelplanen er eiendommen avsatt til:
- Boligområde (nåværende).

Det er i tillegg registrert et restriksjonsområde unntatt fra rettsvirkning, noe som betyr at enkelte bestemmelser i planen ikke har bindende juridisk effekt for eiendommen.

Planer og tiltak i nærområdet
Det finnes flere regulerings- og kommuneplaner i nærområdet, herunder planer for deler av Årstad og Bergensdalen. Videre er det registrert et godkjent byggetiltak

på naboeiendom (gnr. 161 bnr. 397) i form av tilbygg til tomannsbolig, med igangsettingstillatelse gitt i 2019.

Andre opplysninger:

Eiendommen ligger innenfor Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg, noe som kan ha betydning ved eventuell nybygging eller større tiltak.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

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 kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Grunnboksdato

Onsdag, 10. desember 2025

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
212 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

213 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
231 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 713 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))
8 731 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

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 overtagelse 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 tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen. Det vil ikke bli utvasket etter visning. Det informeres om at boligen er ryddet og rengjort til visning, og ytterligere utvasking vil ikke bli utført ved overtagelse.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring

Kjerneinformasjon

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Hans Hetlands dødsbo.

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 59.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 17.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 2.900,-, overtagelse kr. 1.500,- og markedsføringspakke kr. 21.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8 720,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer .

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige -

formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
23.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Halvpart av tomannsbolig

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 161, bnr. 410

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

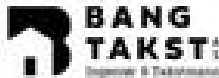
Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 20932-3073

Referansenummer: NR2149

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



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

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 2 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 3 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 strakstiltak 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

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 4 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Halvpart av tomannsbolig oppført over fire etasjer.
Sør-vestvendt balkong på 3,4 m² .
Utvendig bod på 8,1 m².

STANDARD

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

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, med tilhørende Byggeforskrifter av 1949, som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskseriens 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. Oppdraget er utført ifb. med dødsbo. Befaringen er gjennomført i forbindelse med et dødsbo. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfylt, og det foreligger begrenset informasjon om boligens historikk, vedlikehold og dokumentasjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Landås i Bergen, plassert i skråningen under Ulriken på østsiden av Bergensdalen. Eiendommen har en høytliggende plassering i et etablert boligstrøk. Svært gode sol- og utsiktsforhold. Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Beliggenheten er sentral med nærhet til store arbeidsplasser som Haukeland universitetssjukehus, Haraldsplass og Kronstadparken. Det er kort vei til busstopp med hyppige avganger, og nærmeste bybanestopp er ved Sletten senter, hvor man også finner et utvalg av servicetilbud. Reisetid til Bergen sentrum med bil er ca. 10 minutter. For rekreasjon er det umiddelbar tilgang til turstier på Ulriken og Landåsfjellet, samt gangavstand til

turområdet rundt Tveitevannet.

TOMT

Tomten er opparbeidet med betongtrapper, forstøtningsmurer, plen, beplantning, prydbusker m.m.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Grunnmur i betong med sparestein. Ukjent drenering.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, enkeltfalset trekledning. Evt. isolasjonstykkelse er ukjent.

Vinduer:

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i malte trekarmer. Vinduere av varierende alder.

Dører:

Ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmer. Dører av varierende alder.

Tak/taktekking:

Sperretak. Taktekking med sutak, lekter og takstein. Takrenner og nedløpsrør i plast. Taket ble skiftet for 10-12 år siden i følge eier.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje - underetasje:

Gang (11,2 m²)

Betonggulv, malte flater på vegger og i himling. Sikringsskap.

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Beskrivelse av eiendommen

Bod (8,5 m²)

Betonggulv, malte flater på vegger og i himling.

Vaskerom (4,8 m²)

Betonggulv, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Underetasje - hybel:

Entré (1,9 m²)

Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter.

Bad (1,4 m²)

Keramiske fliser på gulv, baderomsfliser på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (11,6 m²)

Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter. Sikringsskap. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

1. etasje:

Entré (1,9 m²)

Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

Gang (10,5 m²)

Laminat på gulv, panelplater på vegger og takplater i himling.

Soverom 1 (7,0 m²)

Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Garderobeskap.

Bad (3,3 m²)

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

Soverom 2 (6,9 m²)

Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Garderobeskap.

Soverom 3 (14,6 m²)

Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Skyvedørsgarderobe.

2. etasje:

Gang (2,5 m²)

Linoleum på gulv, panelplater på vegger og takplater i himling.

Kjøkken (7,8 m²)

Linoleum på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (34,0 m²)

Linoleum på gulv, panelplater/MDF-panel på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter. Vedovn.

Loft:

Gang (5,2 m²)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Loftstrom (4,5 m²)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Loftstrom (4,6 m²)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber/plast. Dels rør-i-rør. Avløpsrør av plast/støpejern. To varmtvannsberedere på hhv. 112 liter og 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn i stue i 2. etasje. Rentbrennende type. El. varmekabler på begge bad samt i hybel. Elektrisk oppvarming forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpart av tomannsbolig

- 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 bygningsakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

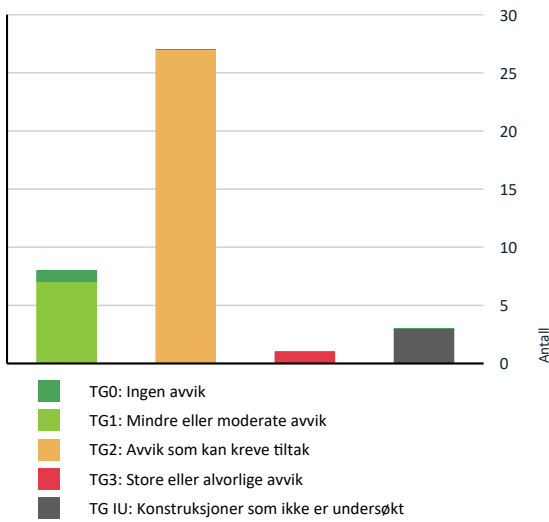
Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

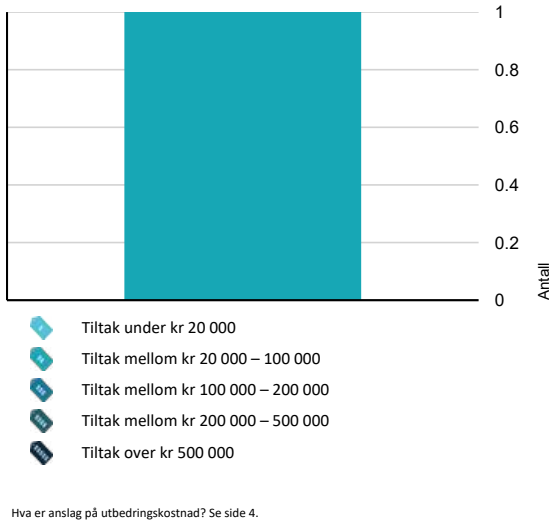


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Underetasje - underetasje > Vaskerom (4,8 m²) > Generell**
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Vaskerommet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking**
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Våtrom > Underetasje - hybel > Bad (1,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom**

- Våtrom > 1. etasje > Bad (3,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom**

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon**
Det er påvist andre avvik:
 - Stedvis manglende lufting bak kledning.
 - Manglende musesperre.
 - Eldre kledning med vedlikeholdsbehov.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**
Det er påvist andre avvik:

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Sammendrag av boligens tilstand

- Kondensmerker i sutaksbord, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.
- Mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
- Begrenset tilkomst for inspeksjon da store deler av konstruksjonen er gjenbygget, samt mye lagring på kaldloft.
- Indikasjoner på utettheter rundt vinduer.

Utvendig > Vinduer

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 ofte redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Utvendig > Dører

Det er påvist andre avvik:

- Ytterdører bærer preg av elde/slitasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Elde/slitasje.

Utvendig > Bod med utvendig adkomst

Det er påvist andre avvik:

- Boden bærer preg av elde/slitasje.
- Bølgeeternitt i bakkant av boden, som høyest sannsynlig inneholder asbest.

Innvendig > Overflater

Det er påvist andre avvik:

- Fuktmerker på gulv utenfor bad i hybel. Merk at det ikke ble registrert utslag på fukt ved kontroll med indikator.
- Dels eldre overflater i boligen i kjeller og loft med oppgraderingsbehov.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Varierende nivåforskjeller i boligen. Delvis begrenset tilkomst for kontroll bla. på loft grunnet mye lagring. Det kan forekomme større skjevheter.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Noe forhøyede fuktverdier ved kontroll i påforet vegg.
- Begrenset ventilering i underetasjen.

Innvendig > Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik:

- Trappene bærer dels preg av elde/slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

- Aldersvurdering gjelder for eldre deler av anlegget.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

- Aldersvurdering gjelder for eldre deler av anlegget.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist andre avvik:

- Dels begrenset ventilering i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik:

- Stedvise sprekker/riss.
- Det ble registrert større skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 9 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Forstøtningsmur

Det er påvist andre avvik:

- Stedvise sprekker. Sannsynligvis grunnet jordtrykk.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist andre avvik:

- Ufullstendig avslutning av knotteplast mot grunnmur.

Våtrom > Underetasje - hybel > Bad (1,4 m²) > Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik:

- Koblingsboks i dusjsone.

Våtrom > Underetasje - hybel > Bad (1,4 m²) > Overflater Gulv

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

Våtrom > Underetasje - hybel > Bad (1,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik:

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad (3,3 m²) > Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik:

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

Våtrom > 1. etasje > Bad (3,3 m²) > Overflater Gulv

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

Våtrom > 1. etasje > Bad (3,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad (3,3 m²) > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist andre avvik:

- Fuktsvelling på baderoms møbel.

Våtrom > 1. etasje > Bad (3,3 m²) > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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.

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 10 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, feder/lekter og takstein.

Taket ble skiftet for 10-12 år siden i følge eier.

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

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

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

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

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

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 11 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, enkeltfaset trekledning. Evt. isolasjonstykkelse er ukjent.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Stedvis manglende lufting bak kledning.
- Manglende musesperre.
- Eldre kledning med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Lufting bør utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
• Det bør monteres musebånd. Manglende musebånd medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
• Det må påregnes vedlikehold



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

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

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke var tilkomst til hele takkonstruksjonen. Kun synlige deler ble inspisert. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte forhold som fukt, lekkasje eller begynnende råteskader i ikke-kontrollerte områder.

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 12 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kondensmerker i sutaksbord, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.
- Mangellfull ventilering av takkonstruksjonen.
- Begrenset tilkomst for inspeksjon da store deler av konstruksjonen er gjenbygget, samt mye lagring på kaldloft.
- Indikasjoner på utettheter rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser, skjevheter eller lekkasjer. Ved behov bør det utføres nærmere undersøkelser eller forsterkningstiltak.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser når kaldloftet er ryddet ut, samt ifb. med en fremtidig utskifting av taktekingen. Det må påregnes tiltak i den forbindelse.



Vinduer

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Underetasje - hybel:
Vindu fra 2019.

1. etasje:
Vinduer fra 1982.
Nyere vindu på bad.

2. etasje:
Vinduer i stue fra 1982.
Stort vindu i stue samt kjøkkenvindu er av nyere alder.

Loftsetasje:
Vinduer av eldre årgang. Nye takvindu i følge eier.

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

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

Forventet levetid (iht. Bygghorskerien 700.320):
- 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 ofte redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av de eldste vinduene på sikt eller etter behov.

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 13 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Dører

Underetasje:
Malt tredør med frostet glass.
Dør av eldre årgang.

Formpresset dør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer til hybel.
Nyere dør.

2. etasje:
Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.
Nyere dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ytterdører bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av dører.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-vestvendt balkong på 3,4 m² med utgang fra stue i 2. etasje.

Balkongen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,86 meter.

Merk:
Deler av balkongen var snødekt på befaringsdagen, noe som begrenset tilkomst for kontroll.

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

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

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

Forventet levetid (iht. Bygghorskerien 700.320):
– Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
– Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 14 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må påregnes vedlikehold.



TG 2 Bod med utvendig adkomst

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Boden bærer preg av elde/slitasje.
- Bølgeeternitt i bakkant av boden, som høyest sannsynlig inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.
- Dersom plater skal fjernes i fremtiden må disse håndteres og saneres iht. gjeldende regelverk.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert.

Merk:

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktmerker på gulv utenfor bad i hybel. Merk at det ikke ble registrert utslag på fukt ved kontroll med indikator.
- Dels eldre overflater i boligen i kjeller og loft med oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 15 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

- Gulv med fuktmerker bør skiftes.
- Det er påregnelig med noe oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

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

Merk:

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Varierende nivåforskjeller i boligen. Delvis begrenset tilkomst for kontroll bla. på loft grunnet mye lagring. Det kan forekomme større skjevheter.

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

Pipe:

Teglsteinspipe.

2. etasje:

Vedovn med glassfront. Rentbrennende type.

Nyere vedovn.

Merk:

Pipe over tak vurderes under punktet taktekking dersom det er tilkomst for dette.. 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).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking fra påforet vegg i hybel.

Fuktmålinger ble gjennomført i treverk ved hjelp av egnet måleutstyr. Målingene viste en verdi på 17,5% (vektprosent) i treverket.

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

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

Vektprosent på 16-19.5% defineres som fuktig.

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

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

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

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 16 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Noe forhøyede fuktverdier ved kontroll i påforet vegg.
- Begrenset ventilering i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Påforede kjellervegger i eldre konstruksjoner under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, med mulighet for skjulte skader som treødeleggende sopper, muggsopp og skadeinsekter. Det anbefales å overvåke situasjonen over tid og iverksette tiltak ved tegn til fukt- eller muggproblematikk. Tiltak bør sees i sammenheng med kjellerveggens konstruksjon og dreneringsforhold, som ikke oppfyller dagens krav.
- Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i kjelleren. Ved økt fuktpåvirkning bør en vurdere enkle tiltak som bedre ventilasjon, avfukter eller å unngå lagring direkte mot yttervegg.
- Det anbefales å forbedre ventilering i underetasjen.



TG 2 Innvendige trapper

Lukkede tretrapper med profilert rekkverk.

Merk:

Trapper i eldre bygninger tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig avvik. Det ble ikke registrert skader som påvirker trappens funksjon eller sikkerhet.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Innvendige trapper i tre: ca. 20–30 år før større vedlikehold / 30–50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6–10 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Trappene bærer dels preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er påregnelig med oppgraderinger/modernisering.

TG 1 Innvendige dører

Underetasje:

Hvite, formpressede dører.

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 17 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

1. etasje:

Malte kompaktdører.

Formpresset dør med glassfelt til gang.

2. etasje:

Hvite, formpressede dører.

Malt kompaktdør til trapp.

Loftsetasje:

Kompaktdører.

Merk:

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

UNDERETASJE - UNDERETASJE > VASKEROM (4,8 M²)

TG 3 Generell

Betonggulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Støpejernssluk. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Vaskerommet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- 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.
- Estimert omfatter utskifting til tilsvarende standard som i dag. Ved oppgradering med fliser må det påregnes en høyere kostnad. Merk at det kan forekomme avvik på estimat (grovt estimert).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE - UNDERETASJE > VASKEROM (4,8 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet murvegger i rommet.

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 18 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

UNDERETASJE - HYBEL > BAD (1,4 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv, baderomsfliser på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsekk og elektrisk vifte på vegg.

Ukjent alder/dokumentasjon.

UNDERETASJE - HYBEL > BAD (1,4 M²)

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Koblingsboks i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Boks bør tettes for å hindre fuktinntrenging og skader på konstruksjoner.

UNDERETASJE - HYBEL > BAD (1,4 M²)

1 TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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



UNDERETASJE - HYBEL > BAD (1,4 M²)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

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

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 19 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Innhent dokumentasjon, hvis mulig.



UNDERETASJE - HYBEL > BAD (1,4 M²)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE - HYBEL > BAD (1,4 M²)

1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

UNDERETASJE - HYBEL > BAD (1,4 M²)

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot yttervegg/vegg mot hoveddel.

Det ble foretatt kontroll med fuktindikator, uten å avdekke unormale forhold.

1. ETASJE > BAD (3,3 M²)

Generell

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

Inneholder:

Baderoms møbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap, gulvstående toalett og dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsekk og naturlig ventilator.

Ukjent alder/dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 20 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (3,3 M²)

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



1. ETASJE > BAD (3,3 M²)

1 TG 2 Overflater Gulv

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

Merk:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak, men en må være oppmerksom på noe økt risiko for at evt. lekkasjevann kan renne ut i tiliggende rom. Vær oppmerksom ved bruk.



1. ETASJE > BAD (3,3 M²)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 21 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.
- Innhent dokumentasjon, hvis mulig.



1. ETASJE > BAD (3,3 M²)

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktsvelling på baderomsmøbel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Fronter eller hele baderomsmøbler bør skiftes.



1. ETASJE > BAD (3,3 M²)

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 22 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN Gnr 161 - Bnr 410 4601 BERGEN	Bang Takst AS Fyllingsveien 25 A 5160 LAKSEVÅG	
Tilstandsrapport		
• Rommet har kun naturlig ventilasjon. • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak • Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. 		
1. ETASJE > BAD (3,3 M²)		
Tilleggende konstruksjoner våtrom		
Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot yttervegger og etasjeskiller med leire. Merk at det ble gjort forsøk på hulltaking, som ble avbrutt.		
KJØKKEN		
UNDERETASJE - HYBEL > STUE/KJØKKEN (11,6 M²)		
Overflater og innredning		
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.		
Integrerte hvitevarer • Stekeovn • Induksjonstopp • Oppvaskmaskin • Kjøleskap med frysedel		
Plass til kjøleskap (i entre)		
Integrert ventilator.		
Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og Aquastop.		
UNDERETASJE - HYBEL > STUE/KJØKKEN (11,6 M²)		
Avtrekk		
Integrert ventilator.		
Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.		
2. ETASJE > KJØKKEN (7,8 M²)		
Overflater og innredning		
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og		

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 23 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gorenje
- Integrert oppvaskmaskin fra Gram

Plass til kjøleskap

Integrert ventilator.

Nyere kjøkkeninnredning.

Det er montert Aquastop.

2. ETASJE > KJØKKEN (7,8 M²)

1 TG 1

Avtrekk

Integrert ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2

Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber/plast. Rør-i-rør til hybel.

Fordelerskap til rør-i-rør er plassert i underetasje.

Forventet levetid (iht. Byggeforskserien 700.320):

- Pex-rør: 25-75 år
- Kobberrør: 25-50 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Aldersvurdering gjelder for eldre deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 2

Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern.

Synlige avløpsrør av plast..

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 24 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Avløp (plast/støpejern): 25-100 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Aldersvurdering gjelder for eldre deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i hybel.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dels begrenset ventilering i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å etablere bedre ventilering i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder til hoveddel:
Varmtvannsbereder på 200 liter fra Møre Tank, montert i 2008.

Bereder til hybel:
Varmtvannsbereder på 112 liter, montert i 2018.

Merk:
Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 25 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

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

ELEKTRISK ANLEGG
Hovedsikringsskap er plassert i underetasjen. Eget sikringsskap i hoveddel.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Hovedsikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 2 kurser på 16A og 5 kurser på 10A.

Sikringsskap i hybel inneholder 1 kurs på 25A og 3 kurser på 16A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på begge bad samt i hybel.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. Merk at gulvvarmesoner kan avvike da oppdraget er utført ifb. med dødsbo, uten mulighet for å verifisere disse, med spesifikt forbehold om dette.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Boligen er et dødsbo, og det har derfor ikke vært mulig å innhente informasjon fra eier. Egenerklæringsskjema foreligger ikke. Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige punkter uten inngrep.

Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon. Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

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 sikringsskap

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 26 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

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 ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.

Varierende alder på anlegget.

Oppdraget er utført ifb. med dødsbo.

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

Generell kommentar

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

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 27 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med sparestein.

Vurdering gjelder for synlige deler. Store deler av grunnmuren er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Stedvise sprekker/riss.
- Det ble registrert større skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger.
- Sprekker/riss bør pusses.



2 Forstøtningsmur

Utvendig forstøtningsmur i mur- og betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Stedvise sprekker. Sannsynligvis grunnet jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak etter behov.

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 28 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



1 TO 2 Terrenghorhold

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:
- Ufullstendig avslutning av knotteplast mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjøres lokal utbedring. 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

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.

Oljetank

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

Oppdraget er utført ifb. med dødsbo.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 29 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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.

- Manglende rømningsvei fra loftsrom. Merk at takstmann ikke kjenner til hva rommene opprinnelig er omsøkt som. En må være oppmerksom på at rommene ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- 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 rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- 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.

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 30 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

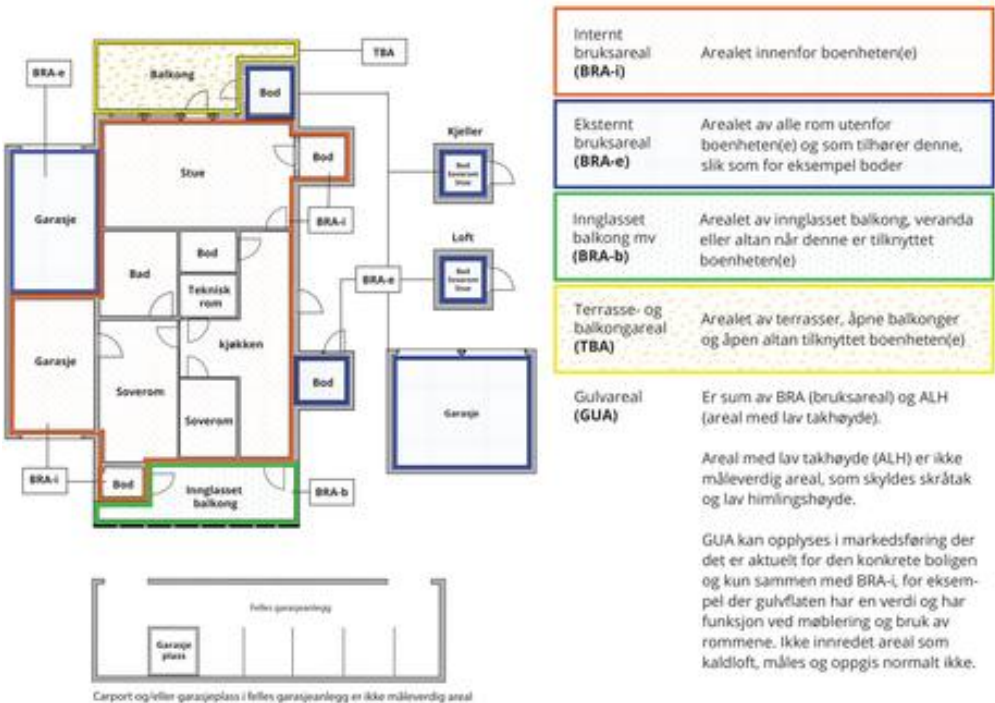
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Arealer

Halvpart av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje - underetasje	25			25	
Underetasje - hybel	16			16	
1. etasje	45			45	
2. etasje	45			45	4
Loft	15			15	
Bod med utvendig adkomst		8		8	
SUM	146	8			4
SUM BRA	154				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje - underetasje	Gang (11,2 m²), bod (8,5 m²), vaskerom (4,8 m²)		
Underetasje - hybel	Entré (1,9 m²), bad (1,4 m²), stue/kjøkken (11,6 m²)		
1. etasje	Entré (1,9 m²), gang (10,5 m²), soverom 1 (7,0 m²), bad (3,3 m²), soverom 2 (6,9 m²), soverom 3 (14,6 m²)		
2. etasje	Gang (2,5 m²), kjøkken (7,8 m²), stue (34,0 m²)		
Loft	Gang (5,2 m²), loftsrom (4,5 m²), loftsrom (4,6 m²)		
Bod med utvendig adkomst		Ekstern bod (8,1 m²)	

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 0,8 m² av bruksarealet i 2. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 0,3 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,14 meter målt i kjellerstue.
1. etasje: ca. 2,42 meter målt i gang.
2. etasje: ca. 2,39 meter målt i stue.
Loftsetasje: ca. 2,06 meter målt i alle rom.

ANNET:

Takhøyde i hybel og på loft tilfredsstiller ikke dagens krav.
Begrenset dagslysflate i hybel samt i loftsrom.

GENERELT

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

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/. 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:

Det antas at det er utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 år, men takstmann har ikke kjennskap til evt. arbeider da oppdraget er utført ifb. med dødsbo.

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.

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 33 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av tomannsbolig	122	32

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	410		0	295.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse							
Lægdesvingen 23 C							
Hjemmelshaver							
Hetland Hans, Bergen Kommune							

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	06.01.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	07.01.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	07.01.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 34 av 37

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	
2	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Lægdesvingen 23 C, 5096 BERGEN
Gnr 161 - Bnr 410
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

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

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

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

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

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

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

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

Rapporten bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon på befaringstidspunktet. Eventuelle ukjente forhold bør avklares eller søkes ytterligere informasjon om før en eventuell kontraktsinngåelse.



Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg ved dødsbo

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20932-3073

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 37 av 37

Egenerklæring for boligsalg

Boligsalg ved dødsbo.

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

1120260003

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Lægdesvingen 23C

Postnummer (må fylles ut)

5096

Poststed (Må fylles ut)

Bergen

Om boligeier

Hjemmelshaver (Må fylles ut)

Skriv inn fullt navn

Hans Hetland

Fullmaktshaver som står for salget (Må fylles ut)

Skriv inn fullt navn

Gunnar Hetland

Når kjøpte nåværende hjemmelshaver boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Bygget 1955 med ferdigattest 26.10.1956.

Opplysninger om eiendommen

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

- Innredet hybel i 1963, Gammel kjellerdør ledet deretter inn til hybelen, etterpå ble det slått hull i betongen for å sette inn en ny kjellerdør (gjort selv). Eikedør ble ny hoveddør.
- Laget trapp opp på loftet i ca. 1960 og innredet deretter loftet med 2 separate rom selv.
Baksiden av huset ble omgjort til en bod ved å legge bølgeplast over skur/bod og innredet med hyller på veggen.
- Utepeis ble laget i ca. 1970 (gjort selv).
- Taket er kontinuerlig vedlikeholdt selv frem til 1987, og taket ble byttet i sin helhet i 2010 av byggmester Ådnekvam.
- 2013 var det problemer med avløpet (det tettet seg) fra hybelen. Dette skjedde 3 ganger, etter tredje gangen ble det undersøkt med kamera og deretter lagt inn en foring. Dette problemet har ikke gjentatt seg siden.
- Reparasjon av yttervegg inne på hybelen, legge utvendig nedløpsrør i dreneringsrør i bakken og montere håndløper på rekkverk nederste trapp. på grunn av kondens. Dette ble gjort 26.01.2026 av Sandal bygg AS og er dokumentert.
- Nest nederste trapp hadde tidligere 6 trappetrinn, men for 5 år siden ble det lagt til ett ekstra trappetrinn, på grunn av økt høydeforskjell etter 70 år.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Voss

Dato: 11/2-26

Sign: G. Hetland

Veiledning

Vær tydelig: En boligkøper kan ikke reklamere eller kreve prisavslag for feil og mangler som du tydelig opplyser i egenerklæringen. Det er derfor viktig at du beskriver feil og mangler presist og utfyllende.

Tilhørende bygninger og rom: Har du kjennskap til feil eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som f.eks. garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Pris: Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

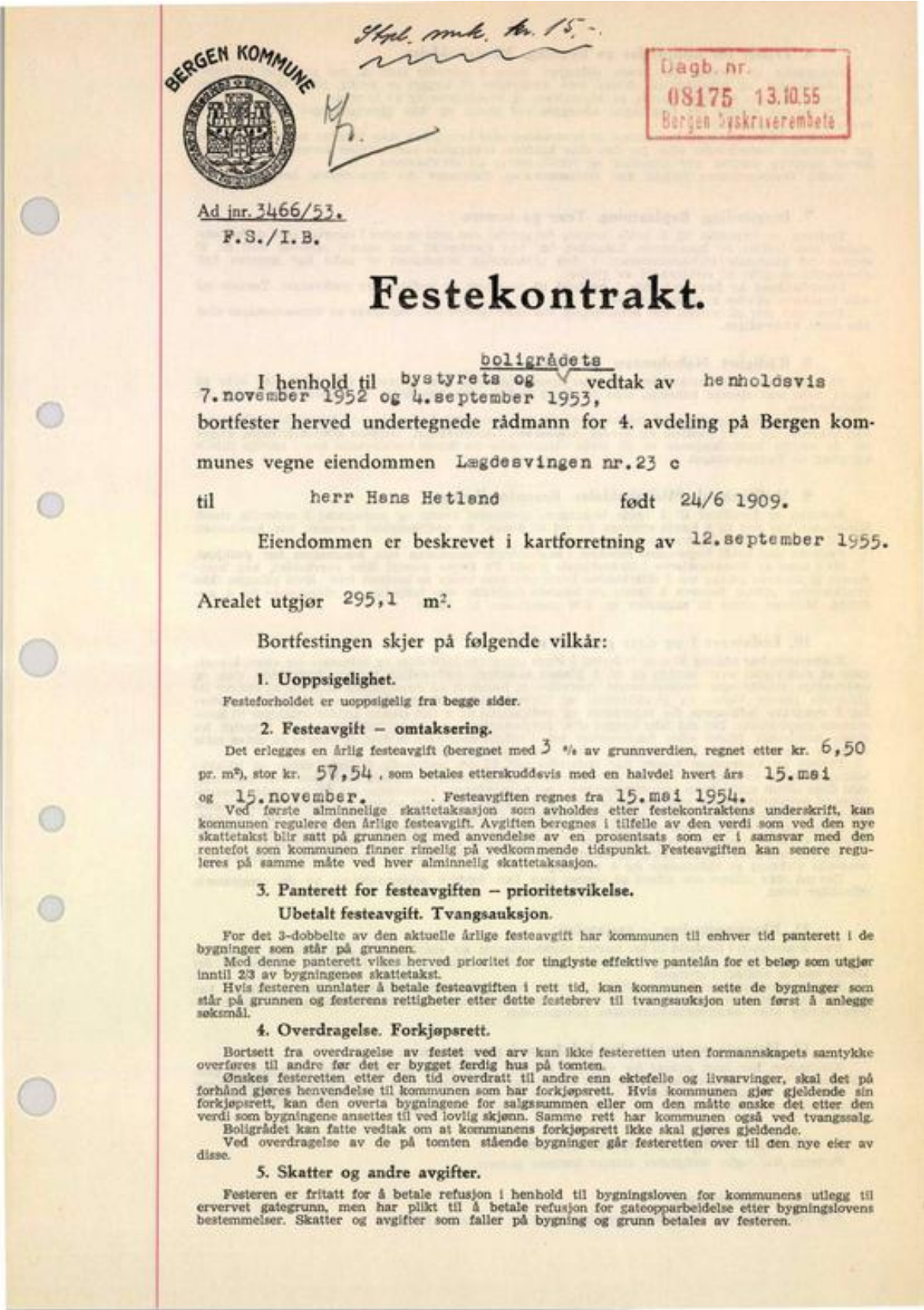
- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

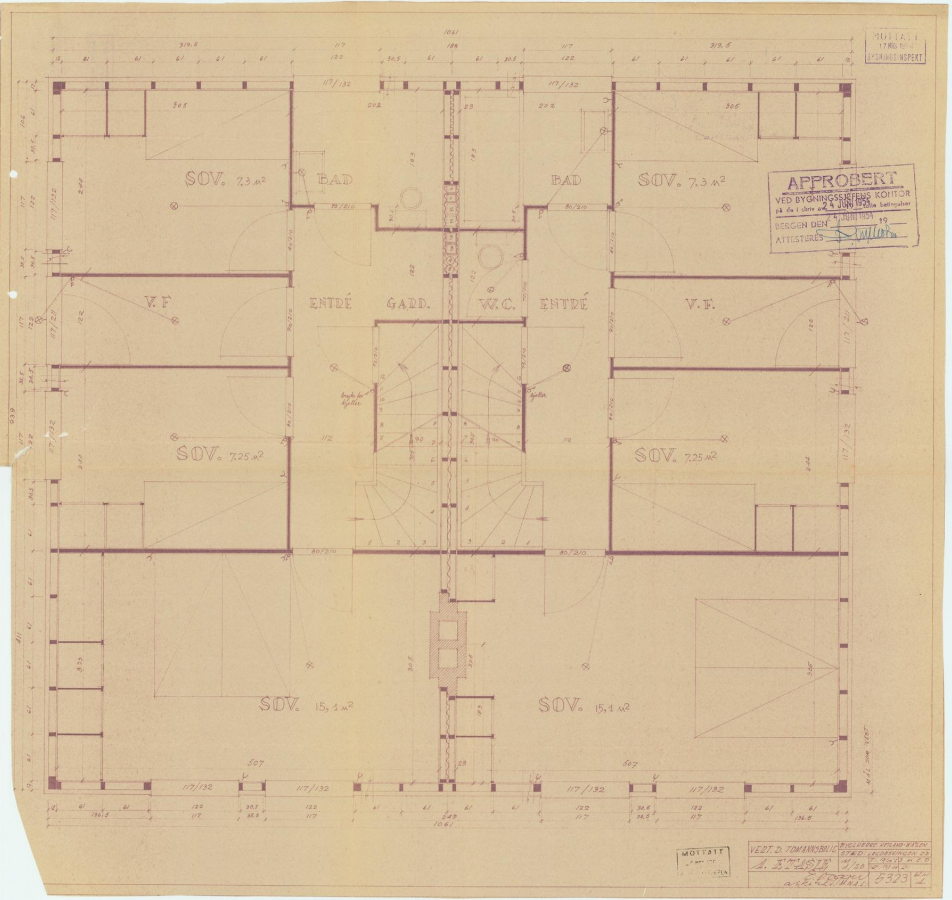
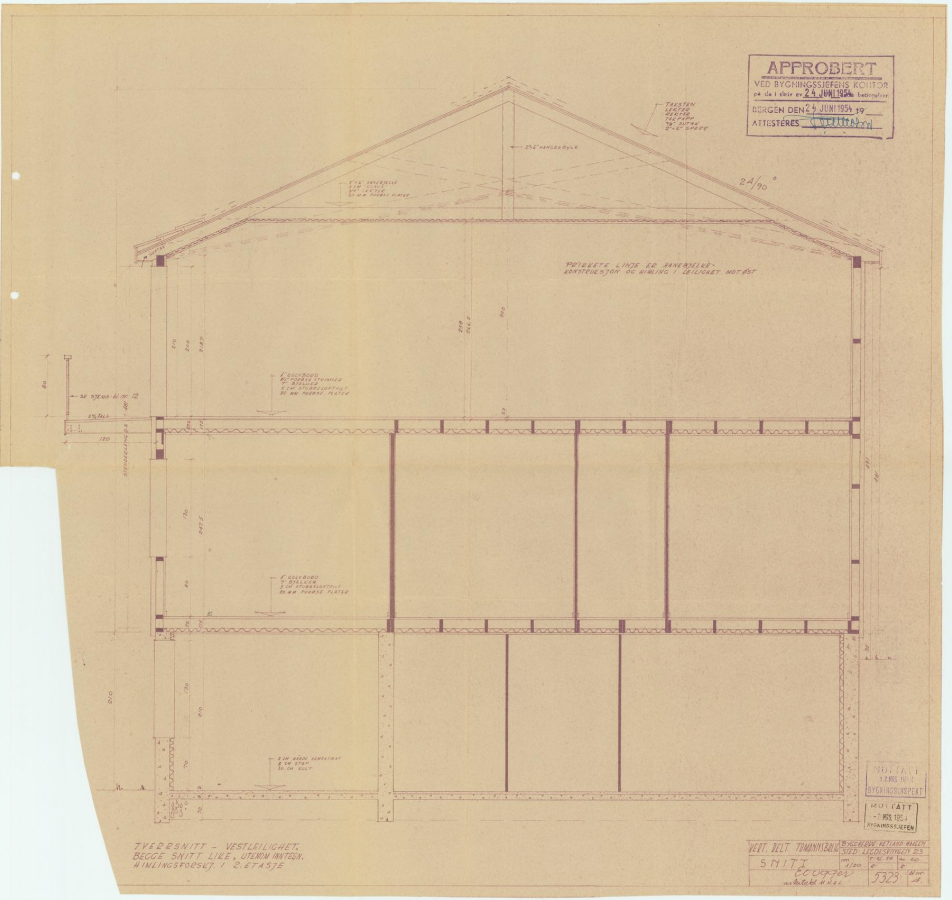
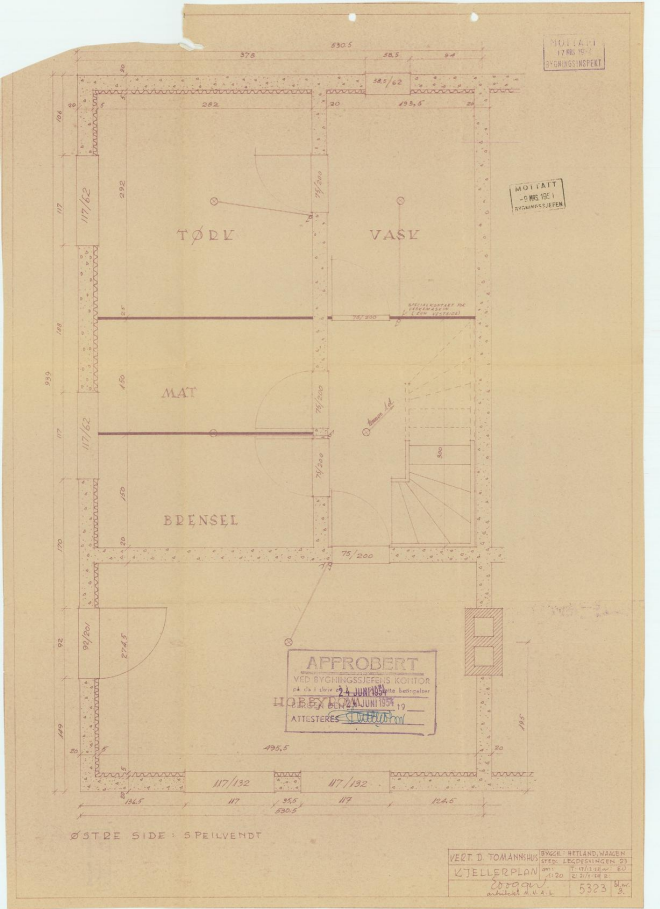
Kjøp og angrenerett

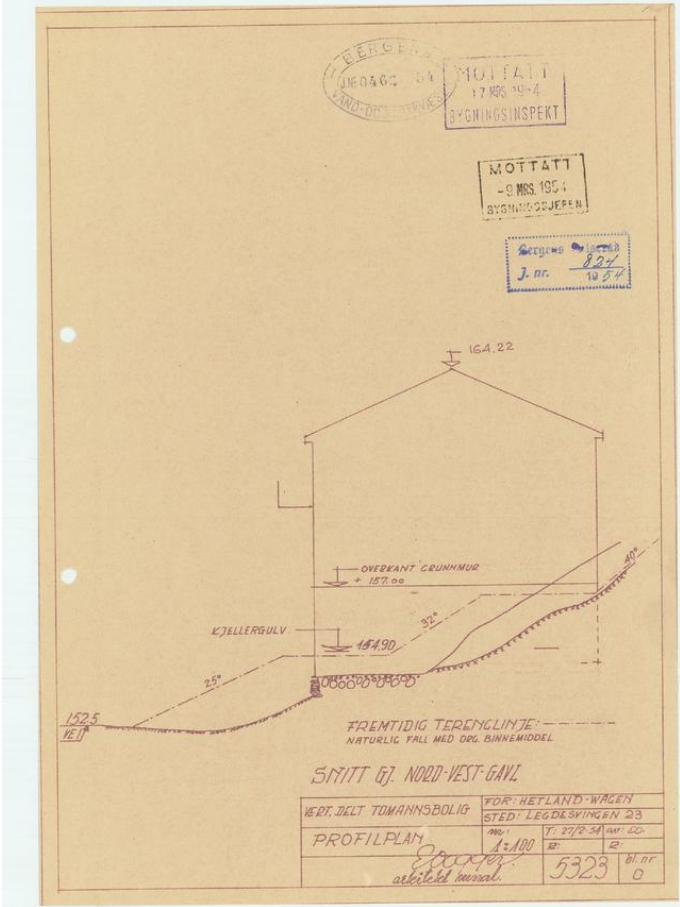
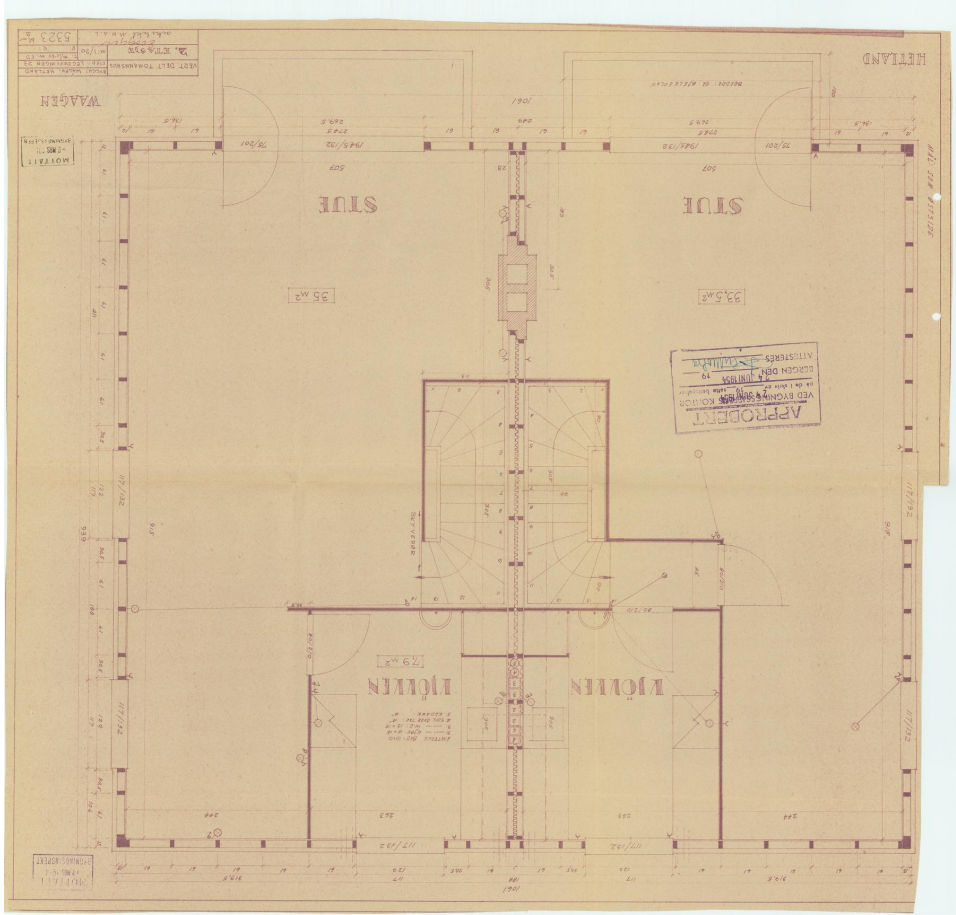
- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrenerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.



Attestert kopi av dok.nr. 1955/8175/106
Attesteringstidspunkt 2025-12-22 09:50







BERGEN KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. Lægdesvingen 23 c.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 8. mars 1954 fra hr. John Wågen v/ ark. E. Døgger approberte byggeforetagende: 2-etasjes trebygning

er lovlig Jfr. tinglest deklarasjon.

Der er besiktiget 1 røkpip og følgende ildsteder:

Kjeller	komf.	ovner	4de etg.	komf.	ovner
1ste etg.	—	—	5te „	—	—
2den „	—	<u>1 kamin</u>	6te „	—	—
3dje „	—	—	Dessuten	<u>Elektr. vaskemaskin. 1 komb. bad og w.c..</u>	

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 24. okt. 1956.

bygningssjef.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 26/10 - 1956

F. Chr. Møller

bygningssjef.

(sign.)

Sendes John Wågen

i m. 23 c.

19/1 - 59

1000 + 1000, 9-47, J.D.B.A.4

PROAKTIV.NO

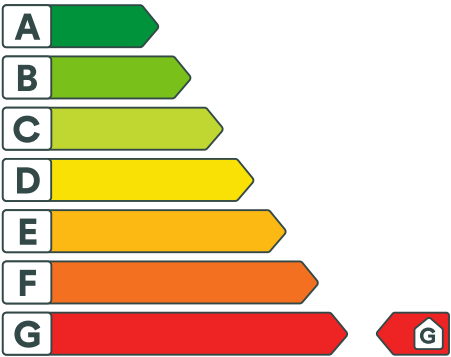
113



Energiattest



Adresse Lægdesvingen 23C, 5096 BERGEN	
Dato for energimerking 16.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-260071
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 139245296
Gårdsnummer 161	Bruksnummer 410
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



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 1955	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 146,0 m²	Oppvarmet bruksareal 146,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 370,19 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 352,24 kWh/m²	Totalt levert pr. år 54 643 kWh
--	---



Lægdesvingen 23C, 5096 BERGEN



Detaljer

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



Lægdesvingen 23C, 5096 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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 luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

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 25: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

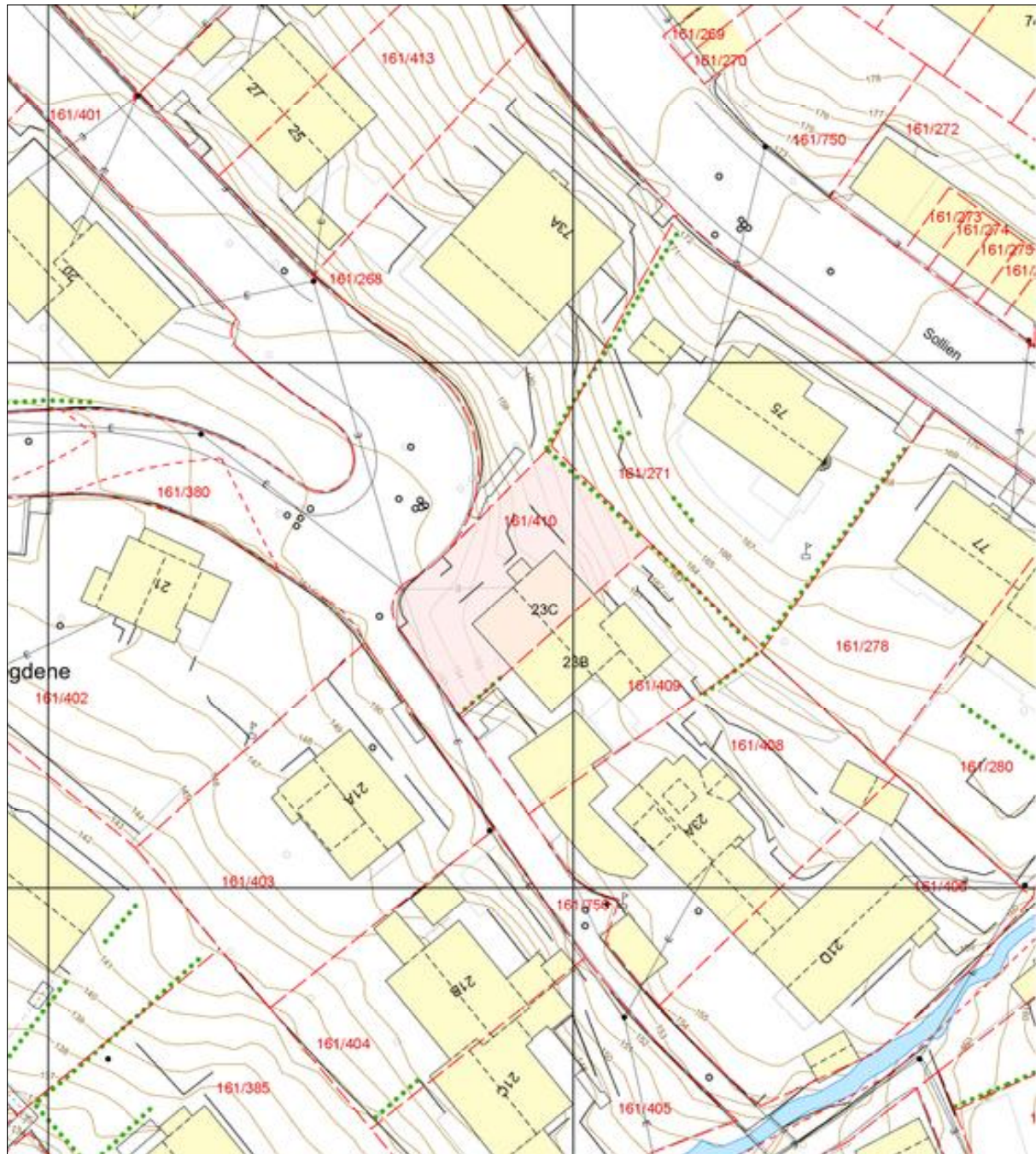


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 10.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/410/0/0
Adresse: Lægdesvingen 23C, 5096 BERGEN



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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser 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:

Lægdesvingen 23C, 5096 BERGEN. Gnr. 161, bnr. 410, i BERGEN kommune, oppdragsnr.: 1120260003
Megler: Georg André Gade, mobil: 93003830, e-post: gag@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Alexander Bergheim

Eiendomsmeglerfullmektig
916 56 014
alexander.bergheim
@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling AS

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