



DAMSGÅRD

Damsgårdsallmenningen 7

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	EIEFORM
Kr 12 490 000,-	Eiet
OMKOSTNINGER	ANTALL SOVEROM
332 100,-	10
TOTALPRIS	BYGGEÅR
12 822 100,-	1871
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
273/304 kvm	G - Rød
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Tomannsbolig	256.4 m² (eiet)

Din megler



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no

+47 450 54 488

Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler har jeg hjulpet hundrevis av kunder trygt gjennom både små og store boligsalg. For meg handler det ikke bare om å selge en bolig – det handler om å skape en helhetlig og trygg prosess for deg som kunde.

Sjelden mulighet! Innholdsrikt bolighus innredet m/4 leiligheter. Leieinntekter på kr 70 316 pr mnd. Skjermet gårdsplass

Emera eiendomsmegling v/Erlend Stokmo har gleden av å presentere Damsgårdsallmenningen 7. Sjelden anledning: Et stort, innholdsrikt bolighus med mange muligheter. Her kan du enten bo selv, leie ut hele eller deler av boligen. Boligen er per dags dato utleid i sin helhet, og leieforhold følger boligen

- Gode utleiemuligheter
- Nåværende leieinntekter på kr 70 316,- i mnd
- 4 leiligheter og 10 soverom
- 2.etg: Nytt kjøkken og bad i 2020
- Stort, skjermet uteareal med flere ulike soner og 2 uthus

- 1 min til sjø
- 5 min gange til busstopp
- 10 min gange til Laksevåg

Innhold:

U. etg: Gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom
1. etg: Gang, bad, stue, kjøkken og 3 soverom
2.etg: Gang, bad, stue, kjøkken og 3 soverom
3.etg: Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom













LOFTSETASJE









1. ETASJE







UNDERETASJE

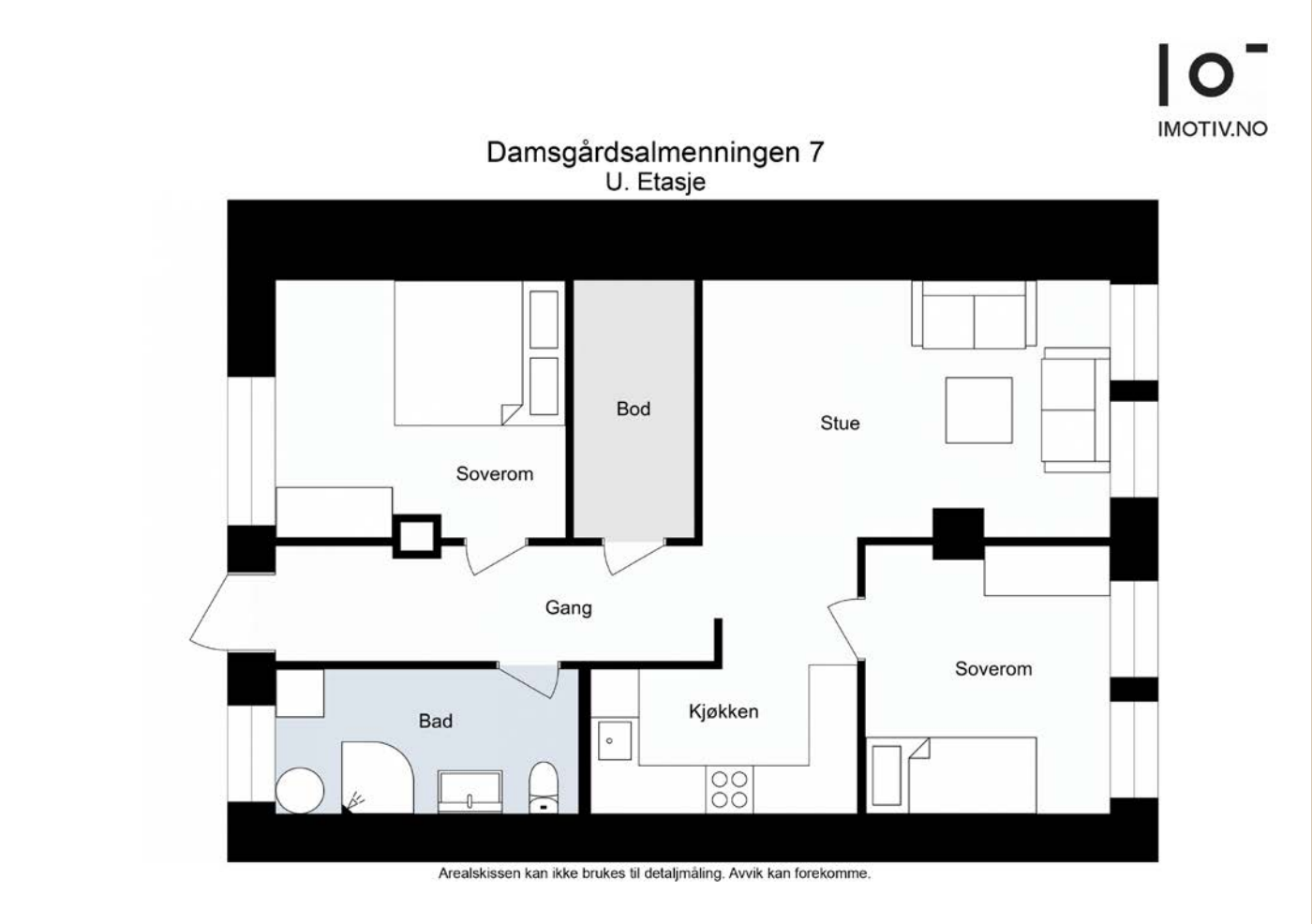


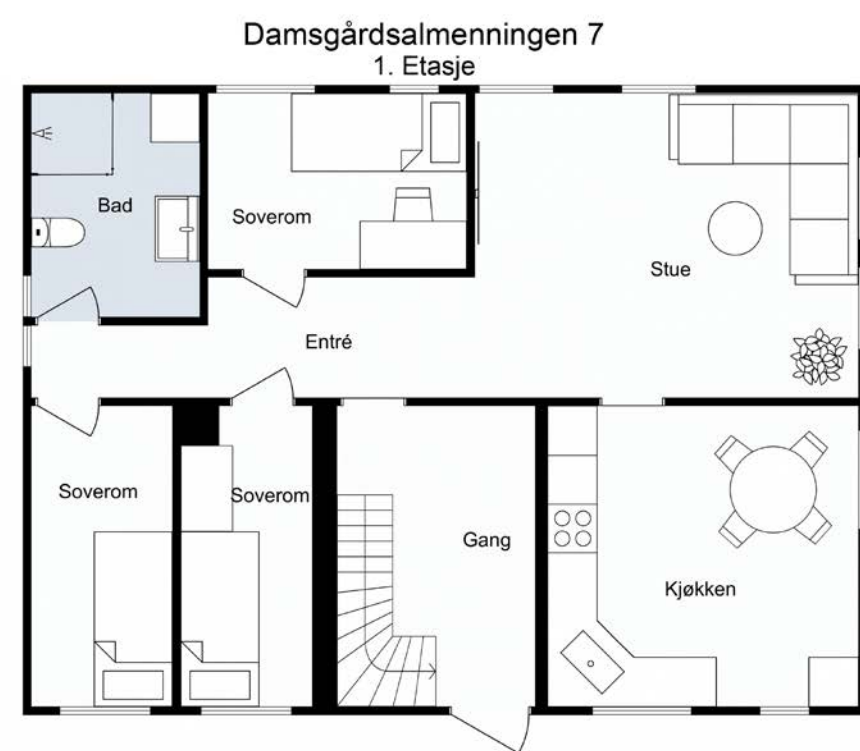






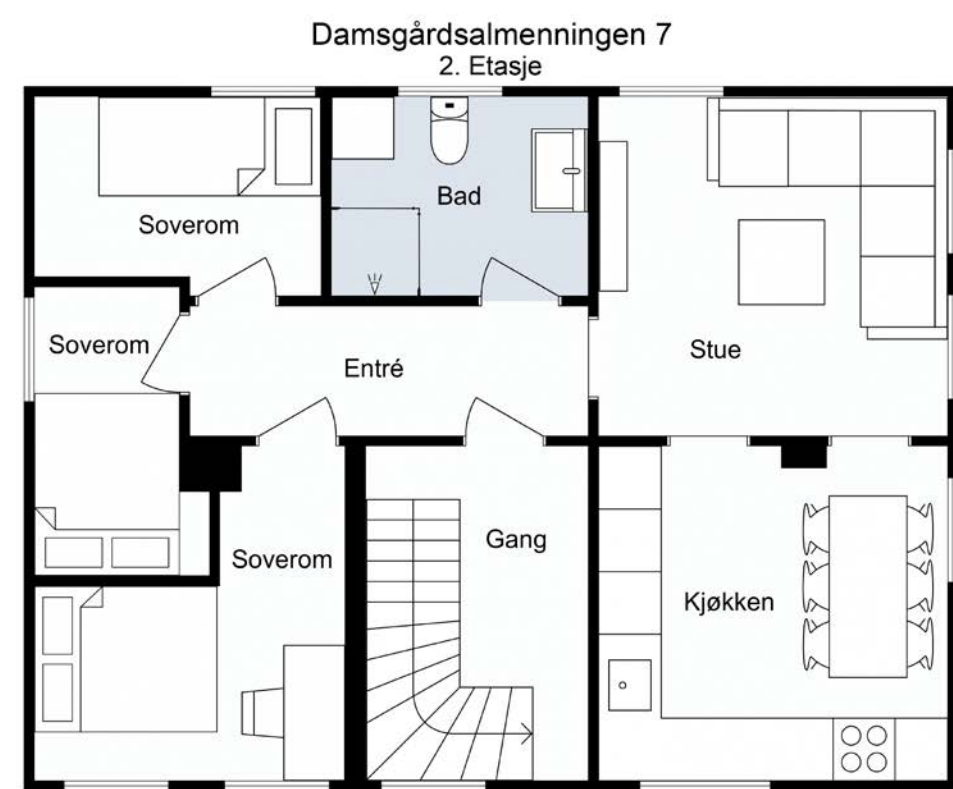
Plantegning





.Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

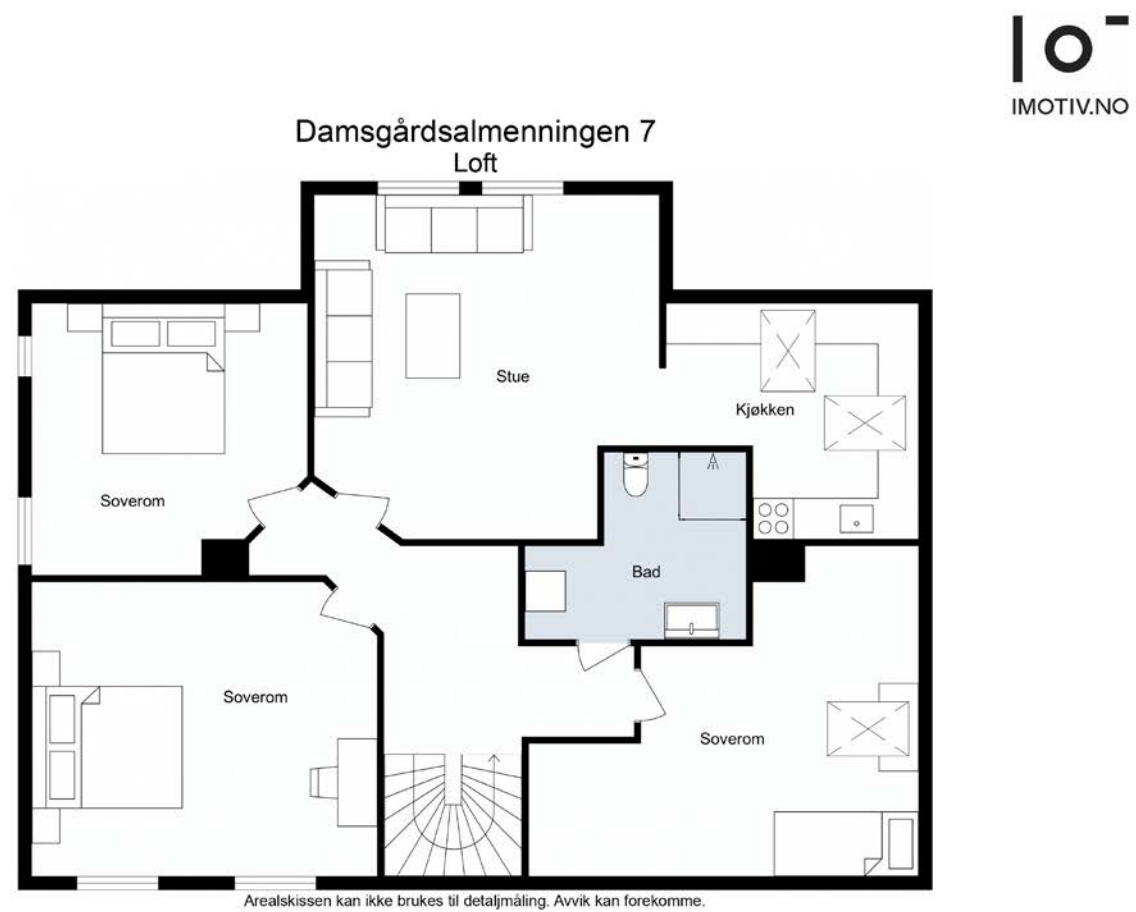
lo
IMOTIV.NO



.Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

lo
IMOTIV.NO

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 12 490 000

Omkostninger kjøpers beløp

12 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

18 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

312 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 490 000,00))

332 100,- (Omkostninger totalt)

12 822 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 12 822 100

Eiendomsskatt

Kr 9 767,- (2025)

Oppgitt beløp for eiendomsskatt er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

Kommunale avgifter

Kr 30 609(2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 2 145 230(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 8 580 921(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Attraktiv investeringsmulighet! Eiendommen er inndelt i 4 leiligheter - perfekt for utleie! Eiendommen har en flott, sentral beliggenhet i etablert område på Laksevåg. Her har du nærhet til både natur, sjø og servicetilbud. Den nærmeste bussholdeplassen er kun en 2 minutters spasertur fra inngangsdøren. Her går linje 85 fra Lyngbø Servicesenter til Grønnestølstunet, og stopper blant annet på Gyldenpris, Solheimsviken og Laksevåg senter. Videre er det kun en 7 minutters kjøretur med bil til knutepunktene Bergen busstasjon og Danmarks plass der du finner bredere tilbud.

Nærmeste dagligvare er Coop Extra Damsgård som kun er ett minutts gåtur unna eiendommen. Laksevåg Senter ligger kun en 11 minutters spasertur unna. Her finner du et rikt utvalg av butikker, kafè og spisesteder. For et bredere servicetilbud har du Bergen sentrum en 6 minutters kjøretur unna.

For barnefamilier er det flere barnehager og skoler innen kort gangavstand fra boligen. Det er mange flotte turområder i nærheten. Både Damsgårdsfjellet og Løvestakken er i umiddelbar nærhet til boligen og er flotte fjell å gå på tur i. Videre kan søndagsturen tas opp Fløyen eller Ulriken som ikke er lange veien fra boligen. Det er også klatresenter på Laksevåg med flere

vanskelighetsgrader. Er det ønskelig å delta i organisert idrett kan både voksne og barn være med i eksempelvis Laksevåg turn og idrettslag, som driver med blant annet fotball, friidrett og turn.

Det har kommet en heit sauna på Laksevåg. denne kan leies hele året. Det er også en hyggelig fotballpub, Kjusa deg, som sender kamper like i nærheten. Laksevåg er kjent for den fine parken like ved butikken og Laksevåg kirke. I tillegg er det kaianlegg på Holmen hvor det er mulig å bade på sommerstid.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Barne- og ungdomsskoler:

9 min gange til Damsgård skole (1-7 kl.)

14 min gange til Holen skole (1-10 kl.)

6 min kjøring til Nygårdslie skole (1-7 kl.)

6 min kjøring til Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)

Vidregående skoler:

6 min kjøring til Laksevåg videregående skole

7 min kjøring til Årstad videregående skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

3 min gange til Kirkebukten barnehage (1-5 år)

10 min gange til Kidsa Vågedalen (1-5 år)

11 min gange til Den internasjonale barnehagen (0-5 år)

Parkering

Parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 256.4 m²

Eiet tomt. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Tomannsbolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Det foreligger byggetegninger fra 1934. Bolighuset er der tegnet inn med 6 leiligheter over 4 etasjer. Det er i dag 4 leiligheter. I følge matrikkelen er boligen registrert med 3 boenheter.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med de opprinnelige godkjente tegningene.

Loft: På de originale tegningene er kjøkkenet og ene soverommet på loftet tegnet inn som klækamre. Videre er tidligere kjøkken i dag benyttet som soverom. På de originale byggetegningene var det en vegg mellom kjøkken og tidligere kneloft som i dag er blitt fjernet og blir i helhet nå benyttet som soverom. Bruksendring fra kneloft (tilleggsdel) til kjøkken(hoveddel) er søknadspliktig. Bruksendring fra klækamre (hoveddel) til soverom (hoveddel) ikke søknadspliktig. Videre er det ene soverommet opprinnelig byggemeldt som to værelse. Begge disse rommene er byggemeldt som hoveddel og det er ikke søknadspliktig å fjerne lettvegg mellom rommene. Dagens bad er opprinnelig tegnet inn som WC og gang. Bruksendring fra wc/gang (hoveddel) til bad (hoveddel) er ikke søknadspliktig.

1. etasje: På originale tegninger for 1.etasje er nåværende kjøkken tegnet inn som kjøkken og værelse, og stuen er tegnet som værelse, wc og entre. Arealet tilhørende nåværende bad, soverom og entrè ble tidligere brukt som værelse, entrè og wc. De to soverommene vegg i vegg var tidligere tegnet inn som værelse og kjøkken. Alle bruksendringer som er gjort har gått fra hoveddel til hoveddel. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.

Kjeller: På de originale tegningene i kjeller er kjøkkenet tegnet inn som kott og wc. Bruksendring fra kott (tilleggsdel) til kjøkken (hoveddel) er søknadspliktig. Videre er boden på de originale tegningene tegnet inn som værelse. Bruksendring fra værelse (hoveddel) til bod (tilleggsdel) er søknadspliktig. Det ene soverommet er opprinnelig tegnet inn som kjøkken. Bruksendring fra hoveddel (kjøkken) til soverom (hoveddel) er ikke søknadspliktig. Videre er badet på de originale tegningene byggemeldt som kott. Bruksendring fra kott (tilleggsdel) til bad (hoveddel) er søknadspliktig.

Videre gjøres det oppmerksom på at vi ikke har lyktes med å finne godkjente tegninger av 2. etasje i huset. Se vedlagte byggetegninger i salgsoppgaven opprinnelig planløsning.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommene og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Det gjøres oppmerksom på at bildene i annonsen av 1. etasje ikke samsvarer med dagens rominndelingen. 1. etasje er bygget om til en fire-roms med stue. Se vedlagt plantegning for dagens løsning.

Innhold

Boligen går over 4 plan og inneholder:

- U. Etasje (BRA-i 60m²): Gang, bad, 2 soverom, stue/ kjøkken og bod.
1. Etasje : (BRA-i 79m²): Gang, 3 soverom, gang, bad, stue, kjøkken og felles trappegang.
2. Etasje: (BRA-i 79m²): Gang, bad, gang, 3 soverom, stue, kjøkken og felles trappegang.
3. Etasje: (BRA-i 55m²): Gang, kontor, bad, 2 soverom, stue, kjøkken og felles trappegang.

Det opplyses om at dagens planløsning ikke stemmer overens med byggetegninger. Flere rom har det blitt gjort endring i hva rommet har blitt benyttet som. Se mer informasjon om dette under punkt ferdigattest.

Areal

BRA - i: 273 m²

BRA - e: 31 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 304 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 60 m² Entrè/gang, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bod.

1. etasje
BRA-i: 79 m² Entrè, soverom 1, soverom 2, gang, soverom 3, bad, stue, kjøkken, felles trappegang.
BRA-e: 31 m² Bodbygg og sykkelbod

2. etasje
BRA-i: 79 m² Entrè, bad, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, felles trappegang.

3. etasje
BRA-i: 55 m² Entrè/gang, kontor, bad, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, felles trappegang

TBA fordelt på etasje
Kjeller
30 m² Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Thomas Frøyen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Skiftet duskabinett. Arbeid utført av Stendal VVS AS.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/ garasje/tak/fasade? - Har vært vanninntrenging rundt vindu i gang 3 etg. Med fukt bak kledning.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Anticimex er engasjert på mistanke om rotter/mus. Men er ikke påvist noe til dags dato.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner?

- Skiftet noen brytere. Arbeid utført av Østerbø Elektro AS.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- 4 leiligheter.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Natursteinsfundament på antatt faste masser. Grunnmur i sparestein, utvendig pusset- og malt. Innvendig utforet og platet/malt. Trebjelkelag mellom etasjer. Yttervegger er oppført i plank/trekonstruksjon.

Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Valmet tak med sperr av tre, utvendig tekket med betongtakstein.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Drenering på grunn av manglende grunnmursplast, anlagt bed mot grunnmur og alder.

- Grunnmur på grunn av registrerte rissdannelser.

- Rom under terreng på grunn av fukt, svak ventilerings på soverom og bruk av plast som dampsperre i vegger mot terreng.

- Terrasse på grunn av værslitasje.

- Vinduer og dører på grunn av at entrèdør tar i karm og er tung å åpne, enkelte utvendige lister har svak innfestning i vegg/karm.

- Takrenner på grunn av alder.

- Takkonstruksjon på grunn av alder, derav noen skjevheter.

- Taktekking på grunn av alder.

- Manglende snøfangere - var ikke krav på oppføringstidspunkt.

- Ildsted/skorstein pga alder.

- Kjøkken u.etg på grunn av fuktskade på front ved vask.

- Kjøkken 2.etg på grunn av at avtrekk ikke ventileres ut fra bygget.

- Kjøkken 3.etg pga sprekker i fuger på flislagt vegg.

- Trapp på grunn av at åpninger i rekkverket er over 10 cm og at det mangler håndløper langs vegg.

- Avløpsrør på grunn av alder.

- Vannledninger på grunn av alder.

- Elektrisk på grunn av manglende samsvarserklæring og BKK kontroll de siste 5 årene.

- Varmtvannsbereder u.etg på grunn av alder.

- Varmtvannsbereder kjøkken 1.etg på grunn av ukjent alder.

- Ventilasjon på grunn av alder og noe svak ventilerings for dagens bruk.

- Bad u.etg på grunn av svake fallforhold til sluk samt utetthet ved rørgjennomføring til toalett og alder.

Fuktskader på grunn av vannsøl på baderomsinnredning, kobling av vann til dusjkabinett fremstår ufagmessig utført. Skade/spekk i toalettskål ved avløp til gulv.

Manglende tilluft.

- Bad 1.etg på grunn av sprekk i veggflis. Ikke synlig klemming av slukmansjett i sluk. Alder/slitasje på tettesjikt og sluk. Fuktskader på grunn av vannsøl på baderomsinnredning. Mangler tilluft.

- Bad 2.etg på grunn av svake fallforhold til sluk og noe ufagmessig utførelse. Alder på sluk.

Mangler tilluft under dør.

- Bad 3.etg på grunn av svake fallforhold til sluk, knust gulvflis under servantskap, flislagt kasse for plassering av vaskemaskin er noe løs. Alder på tettesjikt/overflater. Fuktskader på baderomsinnredningen på grunn av vannsøl.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Vindu i felles gang 2.etg på grunn av råteskade i karm samt synlig vanninntrengning.

- Yttervegger på grunn av påvist vannansamling ved fasade inngangsparti.

- Loft på grunn av synlige tegn til utettheter.

- Ikke etablert takstige.

- Etasjeskille og gulv på grunn på bakgrunn av skjevheter og måleavvik større enn krav.

- Bad 1.etg på grunn av motfall til sluk og ingen fuktsikker oppkant ved dør.

Øvrig informasjon

Adresse

Damsgårdsallmenningen 7, 5160 LAKSEVÅG

Gnr. 153, bnr. 61, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.

Selger

Damsgårdsallmenningen 7 AS

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad med unntak av bad i 2.etasje

- Ellers elektrisk oppvarming

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplanens arealdel 2018 datert 19.06.2019 avsatt til byfortettingssone.

Hensynssoner i kommuneplan:

- Kulturmiljø - Historiske senter Laksevåg, dekningsgrad 100%

- Faresone - Brannsmitte, dekningsgrad 100%

- Gul faresone - luftkvalitet, dekningsgrad 100%

- Gjennomføringssone - Omforming Laksevåg, dekningsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal slutføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre

gode boliger og nabolag.

- PlanID: 64090000. Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest. Planforslaget går ut på at kollektivsystemet mellom Bergen sentrum og Bergen vest anbefaler et helhetlig og overordnet kollektivsystem med både buss og bybane.

- PlanID: 64940000. Laksevåg/Bergenhus. Gnr 153 gnr 1, Laksevåg verftsområde 2. Planforslaget er en detaljregulering. Planen skal regulere framtidig bruk og utvikling av det gamle verftsområdet — blant forslag og mediedekning nevnes utvikling til ny bydel med boliger, næring og byfunksjoner

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom 153/277. Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer. Tiltaket er igangsatt og gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Datert 15.10.2025.

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsomra°de for fjernvarmeanlegg.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

4601/153/61:

17.06.1871 - Dokumentnr: 900041 - Bestemmelse om veg

Megler har funnet servituten i gammel grunnbok, men har ikke lykkes med å finne servituten i pantebok.

01.08.1871 - Dokumentnr: 900038 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:153 Bnr:16

Megler har funnet servituten i gammel grunnbok, men har ikke lykkes med å finne servituten i pantebok.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Dette er en selveierbolig og kan fritt leies ut til boligformål.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Boligen er i sin helhet utleid og selges med følgende utleieforhold:

Kjeller - Kr 12 000,-

1. Etasje - Kr 19 500,-

2. Etasje - Kr 20 654,-

Loft - Kr 18 162,-

Diverse

Kostnader som påløper er byggforsikring, standard innboforsikring, strømforbruk og tv/internett.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper 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/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler. 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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 99 920,00

Tilrettelegging: kr 17.000

Visninger/overtagelser: kr 3.900 pr. stk.

Markedspakke: kr 22.850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7.500

Grunnpakke bolig Info: kr 5.300

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 3 600,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 160 070,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

Fagansvarlig

erlend.stokmo@emera.no

Tlf: 450 54 488

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

13.11.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

DAMSGÅRDSALLMENNINGEN 7

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03250065	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Ove Bergesen	Raymond Bergesen
Gateadresse	
Damsgårdsallmenningen 7	
Poststed	Postnr
LAKSEVÅG	5160
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	.
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JOB, RB

Document reference: 03250065

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet duskabinett

Arbeid utført av

Stendal VVS AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har vært vanninntrenging rundt vindu i gang 3 etg. Med fukt bak kledning

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Anticimex er engasjert på mistanke om rotter/mus. Men er ikke påvist noe til dags dato

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet noen brytere

Arbeid utført av

Østerbø Elektro AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei

☐ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

4 leiligheter

17.1

Er ovenfomevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Så vidt vi kjenner til

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☒

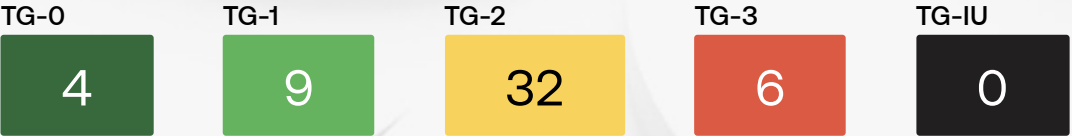
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Damsgårdsallmenningen 7 5160 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med leiligheter.
Byggeår: 1884
BRA: 273 m²
BRA-i: 273 m²

Samlet vurdering



GNR: 153 BNR: 61

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Damsgårdsallmenningen 7
5160 Laksevåg

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22290>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Vinduer og dører: Vindu i felles gang 2.etg
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Våtrom: Bad 1.etg:
 - Overflater

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører: Med unntak av vindu i trappegang 2.etg
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken: U.etg:
 - Overflater og innredning
- Kjøkken: 3.etg:
 - Overflater og innredning
- Kjøkken: 2.etg:
 - Avtrekk
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder: Kjøkken 1.etg
- Varmtvannsbereder: U.etg
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad u.etg:
 - Sanitærutstyr
 - Ventilasjon
 - Overflater
 - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Bad 3.etg:
 - Sanitærutstyr
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Overflater
- Våtrom: Bad 2.etg:

- Overflater
- Membran, tettesjikt og sluk
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad 1.etg:
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Sanitærutstyr
 - Ventilasjon

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.11.2025	13.11.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Damsgårdsallmenningen 7 AS	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	----------------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Thomas Frøyen	Telefon:	40099909			Profilbilde			
Firma:	Frøyen Takst AS	Epost:	thomas@froyentakst.no						
Adresse:	Krakhellevegen 383, 6924								
Hardbakke									

Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hvv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endinger opplyst fra eier.

Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekreftelse).

Informasjon om boligen

Adresse:	Damsgårdsallmenningen 7, 5160 Laksevåg				
Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	153	Bruksnr:	61
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1884 - Kilde: Eiendomsverdi				
Boligtype:	Enebolig med leiligheter.				

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Natursteinsfundament på antatt faste masser. Grunnmur i sparestein, utvendig pusset- og malt. Innvendig utforet og platet/malt. Trebjelkelag mellom etasjer. Yttervegger er oppført i plank/trekonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Valmet tak med sperr av tre, utvendig tekket med betongtakstein.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Ellers laminat og malt tregulv.

Vegg: Malte flater/strie, fliser og baderomsplater på baderomsvegger.

Tak: Malte flater, himlingsplater og malt panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og varmekabler på bad med unntak av bad i 2.etg.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med punktavtrekk fra bad og kjøkken.

OPPSUMMERING

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Fremstår utvendig slitt og med oppgraderingsbehov. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1984 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	273	273	0	0	30
Bodbygg	20	0	20	0	0
Sykkelbod	11	0	11	0	0
Totalt m²	304	273	31	0	30

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	60	60	0	0	30
1. etasje	79	79	0	0	0
2. etasje	79	79	0	0	0
3. etasje/loft	55	55	0	0	0
Totalt m²	273	273	0	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	60	55	5	- Entré/gang: 6,0 m² - Bad: 5,8 m² - Soverom 1: 10,1 m² - Stue/kjøkken: 22,1 m² - Soverom 2: 8,8 m² Takhøyde stue: 2,22m	- Bod: 4,4 m²
				2,2 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
1. etasje	79	70	9	- Entré: 5,0 m² - Soverom 1: 6,7 m² - Soverom 2: 6,7 m² - Gang: 1,6 m² - Soverom 3: 7,0 m² - Bad: 4,3 m² - Stue: 18,9 m² - Kjøkken: 14,9 m² Takhøyde stue: 2,43m	- Felles trappegang: 8,1 m²
				4,9 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
2. etasje	79	70	9	- Entré: 3,5 m² - Bad: 5,5 m² - Gang: 3,2 m² - Soverom 1: 10,4 m² - Soverom 2: 6,8 m² - Soverom 3: 6,2 m² - Stue: 15,4 m² - Kjøkken: 15,0 m² Takhøyde stue: 2,41m	- Felles trappegang: 8,2 m²
				4,0 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
3. etasje/loft	55	51	4	- Gang/entré: 6,3 m² - Kontor: 2,7 m² - Bad: 2,2 m² - Soverom 1: 12,6 m² - Soverom 2: 7,7 m² - Stue: 14,0 m² - Kjøkken: 3,8 m² Takhøyde vaterhimling stue: 2,41m	- Felles trappegang: 3,5 m²
				1,7 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
Totalt m²	273	246	27		

Bygning: Bodbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	20	0	20	0	0

Bygning: Sykkelbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	0	11	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering TG-2	
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Anlagt bed mot grunnmur (TG 2). - Dette fører til konstant fuktpåkjenning mot grunnmur.	
Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.	
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. TG 2 pga alder/overnevnte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bed/jordmasser mot grunnmur bør fjernes. Ellers tilsier alderen på boligen at drenering bør oppgraderes for bedre fuktsikring. Grunnmur bør også isoleres utvendig all den tid u.etg benyttes til beboelse. Dette for å senke faren for innvendig kondensering.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein, Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Rissdannelser registrert under vinduer til u.etg ut mot vei (TG 2) Ellers nor malingsslitte flater.	
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Normalt vedlikehold av grunnmur anbefales.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng TG-2	
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom ut mot vei.	
Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader (TG 2) - Soverom har svak ventilering (TG 2)	
Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Det bør åpnes opp i påforet vegg flere steder for vurdering av skadeomfang og årsak.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse ved kjellerleilighet på ca 30 m² bygget i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrasedekket har behov for vask/rens. TG 2 pga værlitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler vask/rens av terrasedekket.	

6.5 Vinduer og dører: Med unntak av vindu i trappegang 2.etg

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Entrédører til leiligheter i hhv 1.- til 3.etg har Brann-/lydklasse B30/35db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
3.etg: Vinduer er datert 2002.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.	
Lite vindu i fasade mot kjøkken i 2.etg er innvendig blendet og derfor uten tilkomst for kontroll.	
Entrédør tar i karm og er tung å åpne (TG 2) Enkelte utvendige lister har svak innfesting i vegg/karm (TG 2) Ellers normal slitasjegrad på øvrige vinduer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Anbefaler en gjennomgang av utvendig belistning for tilstrekkelig innfesting av listverk. Anbefaler justering av hovedentrédør.
Anbefaler demontering av lite vindu i vegg mot kjøkken til 2.etg for etablering av tett vegg all den tid vinduet er blendet på innsiden.

6.6 Vinduer og dører: Vindu i felles gang 2.etg

Beskrivelse	
Vindu med 2-lags isolerglass i trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu er datert 2002.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.	
Råteskade i karm samt synlig vanninntrengning (TG 3) Kledning har større «blærer» fylt med vann ved vinduer. Man kan anta at vannet trenger inn bak listverk og mot vinduskarm. Dette må undersøkes ytterligere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må foretas for å finne eksakt årsak til skaden. Vindu og listverk demonteres for ytterligere kontroll for å fastsette årsak og omfang. Ytterligere kostnader kan påløpe.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Noe kledning fremstår av nyere dato. Alder er ukjent.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Lukeadkomst fra leilighet i 3.etg.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-3
Synlige fuktmerker i undertak samt ved takgjennomføringer med utslag av muggsopp flere steder. TG 3 pga synlige tegn til utettheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke evt utettheter ved takgjennomføringer.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner fremstår med slitt/elde og oppgraderingsbehov. TG 2 pga alder/slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler i første omgang rens av takrenner. Bør dog skiftes innen rimelig tid.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Besiktiget fra takvinduer og kaldtloft. Noe skjevheter ble avdekket (normalt med hensyn til alder). Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke funnet behov for umiddelbare tiltak utover jevnlig tilsyn fra kaldtloft.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder.	

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Besiktiget på tak via takvinduer. Derfor noe begrenset tilkomst for full kontroll av hele taktekkingen.	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Slitt plattlodd rundt pipe. Generelt normal slitasje på takstein.	
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG 2 pga alder/slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler en utvidet taksjekk for ytterligere kontroll av takgjennomføringer og undertak.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Ikke krav til snøfangere på oppføringstidspunktet. - Etter anvisning i NS 3600 gir manglende snøfangere TG 2 selv om dette ikke var et krav da boligen ble oppført.	
Det er ikke etablert noen takstige (TG 3)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i gang 3.etg på over 20mm. - Øvrige etasjer har lokale skjevheter/høydeforskjeller på +/- 15-20mm.	
Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte. TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Utbedringskostnaden gjelder ytterligere undersøkelser som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspirert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Kontrollert via takvindu. Skorstein over tak har normal slitasje. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler inntekking av pipe over tak for bedre fuktsikring.	

6.15 Kjøkken: U.etg

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.	
Integrerte hvitevarer: - Keramisk platetopp - Steikeovn - Oppvaskmaskin - Kombiskap (kjøl/frys) (mangler fronter)	
Fuktskade på front ved vask (TG 2)	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler utskifting av kjøkkenfront ved vask samt montering av fronter til integrert kombiskap.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.16 Kjøkken: 3.etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for hvitevarer.	
Skader på fliselagt vegg over komfyr (TG 2) - Sprekker i fuger.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler å skifte ut flisefuger.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Fra loft er det synlig uttak ut over tak.	
Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.	
Integrerte hvitevarer: - Induksjon platetopp - Steikeovn - Mikrobølgeovn - Oppvaskmaskin - Kombiskap (kjøl/frys)	
Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. - Kullfilter.	
TG 2 settes da avtrekk ikke ventileres ut fra bygget.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	

6.18 Kjøkken: 1.etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for hvitevarer.	
Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det er ikke åpnet opp i himlinger for kontroll av brannskille.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.20 Trapp

Beskrivelse	
Originale trapper i felles trappegang.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr (TG 2) Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Eldre avløpsrør med ukjent alder/historikk.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
I hovedsak eldre vannrør av kobber.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det er funnet enkelte lokale stoppekraner i de ulike etasjene. For fullstendig oversikt bør dette utarbeides i samarbeid med rørlegger for vurdering av kapasitet og tilstand. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler en gjennomgang av røropplegg i samråd med rørlegger for vurdering av kapasitet og tilstand.	

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder og historikk.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG 2 pga alder/ukjent historikk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.24 Varmtvannsbereder: Bad 2.etg

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2020	
Størrelse	
121 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.25 Varmtvannsbereder: Kjøkken 2.etg

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
101 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.26 Varmtvannsbereder: Kjøkken 1.etg

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
70 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

6.27 Varmtvannsbereder: U.etg

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med punktavtrekk fra bad og kjøkken (med unntak av ett bad).	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Innvendig klima i u.ét fremstår noe «rått». Ett bad samt kjøkken har kun naturlig ventilering. På generelt grunnlag har boligen noe svak ventilering med hensyn til dagens bruk. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler oppgradering av ventilering i boligen med hensyn til dagens bruk. Montering av mekanisk avtrekk på bad og kjøkken hvor dette mangler. Avtrekket bør føre ventilert luft ut fra boligen. Ellers bør det legges tilrette for bedre overstrømming av ventilert luft mellom soverom/oppholdsrom for god sirkulasjon.	

6.29 Våtrom: Bad u.etc

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder. Antatt tidlig 2000-tallet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold: 9mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ingen fuksikker oppkant ved dør. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)	
Vindu er plassert i våtsone. - Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.	
Normal bruksslitasje. TG 2 pga svake fallforhold.	
Anbefalte tiltak overflater	
Videre bruk av dusjkabinett anbefales.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Synlig klemring. Ikke mulig å verifisere selve slukmansjetten ved visuell kontroll. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.	
Registrert utetthet ved rørgjennomføring til toalett (TG 2) Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG 2 pga alder og overnevnte.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler bruk av rørlegger for kontroll av tilkobling av toalett. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Opplegg for vaskemaskin - Dusjkabinett	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Kobling av vann til dusjkabinett fremstår ufagmessig utført. Skade/sprekk i toalettskål ved avløp til gulv (TG 2)	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler utbedring av vanntilkobling til dusjkabinett med fleksible vannrør. Det bør vurderes å skifte ut toalettskålen. Fuktskade på servantskap anbefales utbedret.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert (TG 2)	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Dusjsone/våtsone vender mot yttervegg og hulltaking er derfor ikke funnet nødvendig. Det er foretatt hulltaking ifm «rom under terreng».	
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.30 Våtrom: Bad 3.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv- og veggflater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder. Antatt tidlig 2000-tallet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold: 15mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ingen oppkant på membran ved dør. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2) Knust gulvflis under servantskap (TG 2) Flislagt kasse for plassering av vaskemaskin er noe løs (TG 2)	
Anbefalte tiltak overflater	
Knust flis under servantskap bør skiftes ut. Kasse for plassering av vaskemaskin bør rives for bygging av bedre stabil løsning. Videre anbefales det å etablere en fuktsikker oppkant ved dør.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring er synlig, men ikke mulig å verifisere selve slukmansjetten ved visuell kontroll. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG 2 pga alder.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen (TG 2)	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Lokal utbedring av servantskap anbefales.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befar	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.31 Våtrom: Bad 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og baderomsplater på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder. Fremstår av noe nyere dato.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold: 15mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk samt flislagt oppkant ved dør. 30mm fall fra gulv ved dusjarmatur til sluk. Forholdet vurderes å være tilstrekkelig. Overflater fremstår i normalt god stand. TG 2 pga noe ufagmessig utførelse (skjevheter i plateskjøter og noe ujevnt fall, sprang mellom fliser etc)	
Anbefalte tiltak overflater	
Fungerer med dette avviket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Synlig klemring (eldre sluk av plast). Ikke mulig å verifisere selve slukmansjetten ved visuell kontroll. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.	
TG 2 pga alder på sluk.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Fungerer med dette avviket.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Dusjvegg - Opplegg for vaskemaskin - Varmtvannsbereder	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Mangler tilluft under dør (TG 2) TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.32 Våtrom: Bad 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder. Antatt tidlig 2000-tallet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Fallforhold: Motfall til sluk (TG 3) og ingen fuktsikker oppkant ved dør. Sprekk i veggflis mellom toalett og dusjkabinett (TG 2) TG 3 settes pga motfall til sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
For utbedring av avvik til dagens krav må det påregnes renovering av badet. For videre bruk er det viktig med fortsatt bruk av dusjkabinett.	

Utbedringskostnader overflater	150 000 - 300 000
--------------------------------	-------------------

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og slukTG-2

Ikke synlig klemming av slukmansjett i sluk (TG 2).
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder/slitasje på tettesjikt og sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Opplegg for vaskemaskin - Dusjkabinett	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyrTG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fungerer med dette avviket.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjonTG-2

Avtrekk på våtrom er funksjonstestet med røykpenn og det registreres sug mot kanalen.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert (TG 2)

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fuktTG-0

Hulltaking er ikke foretatt da dusjonen ligger vendt mot yttervegger. Øvrige vegger antas å være oppført av plankevegger og hulltaking øvrige steder vurderes derfor som risikofyllt.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarings, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.33 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Nabolagsprofil

Damsgårdsallmenningen 7 - Nabolaget Gamle Laksevåg - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Håsteins gate Linje 85	2 min 0.2 km
Danmarks plass Buss, trikk	7 min 2.9 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	7 min 3.4 km
Danmarks plass Linje 1	7 min 3.2 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	7 min 2.9 km

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Holen skole (1-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Nygårdslien skole (1-7 kl.) 279 elever, 14 klasser	6 min 2.3 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	6 min 2.7 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	6 min 2.6 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	7 min 3.2 km

«Liker oss her pga den marine atmosfæren og at det er veldig stille og fint her!»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Bra 70/100



Opplevd trygghet

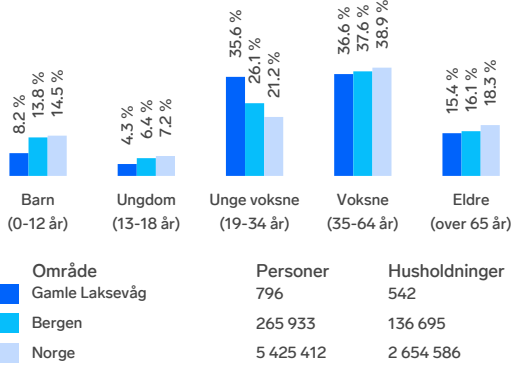
Veldig trygt 69/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kirkebukten barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Den Internasjonale barnehagen (0-5 år) 30 barn	11 min 0.8 km
Kidsa Vågedalen (1-5 år) 67 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Damsgård Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
Rema 1000 Laksevåg PostNord	9 min 0.7 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



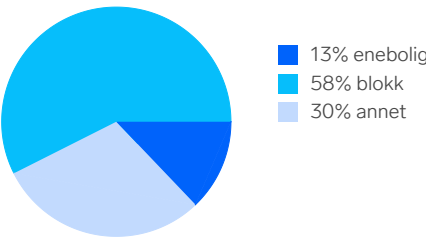
Kollektivtilbud

Veldig bra 77/100

Sport

Damsgård, Jansonmarken Ballspill, sandvolleyball	4 min 0.4 km
Damsgård skole Aktivitetshall	10 min 0.7 km
SATS Damsgård	9 min
Energi Treningssenter	11 min

Boligmasse



«Nærhet til byn, og nærhet til fjell og turmuligheter»

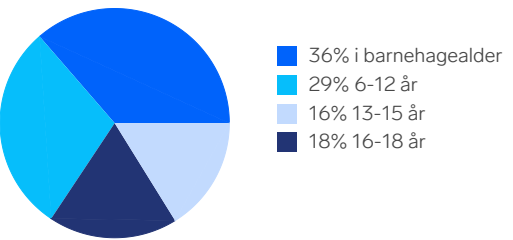
Sitat fra en lokalkjent



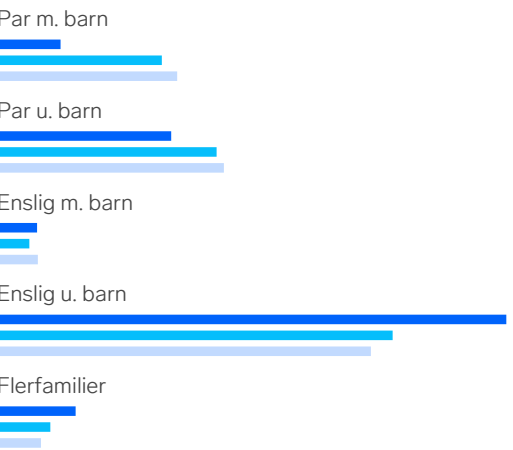
Varer/Tjenester

Laksevåg Senter	11 min
Apotek 1 Laksevåg	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



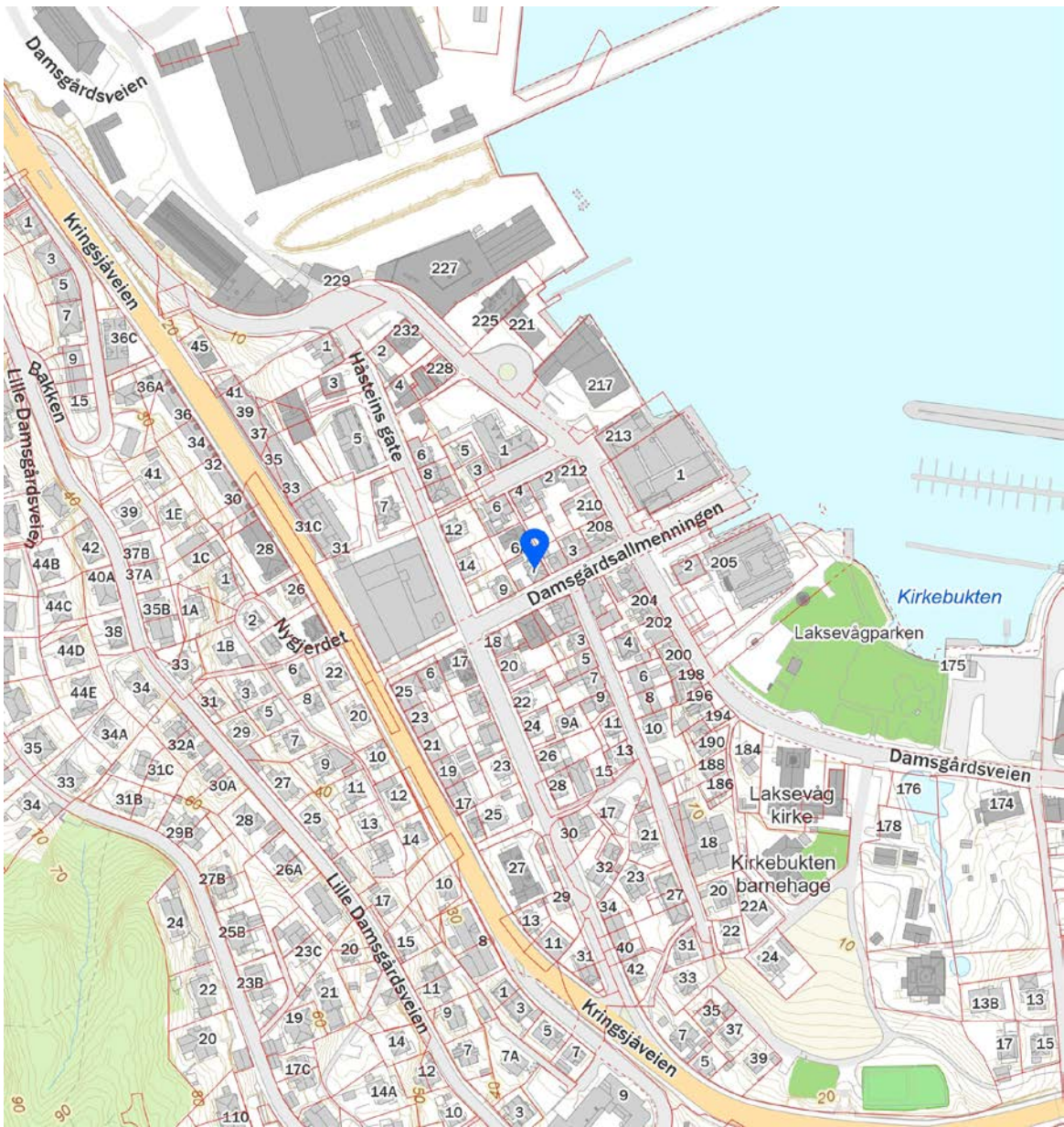
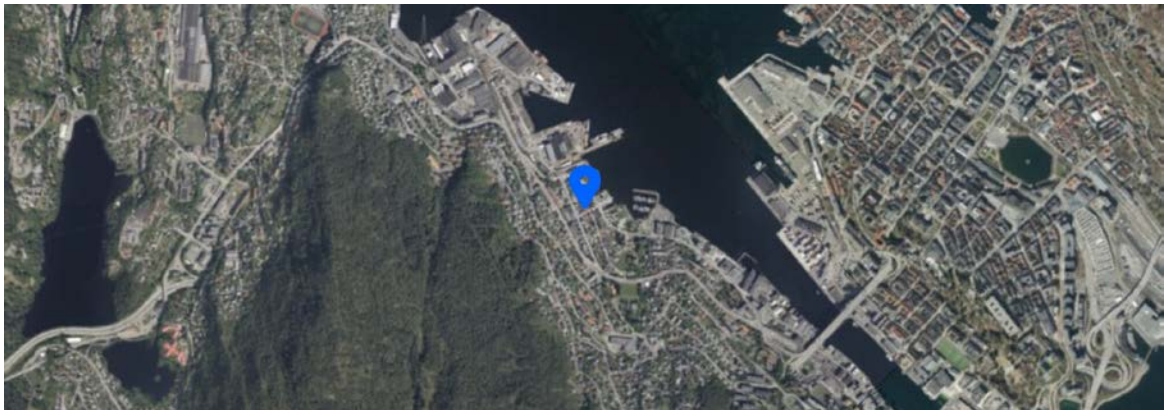
Familiesammensetning



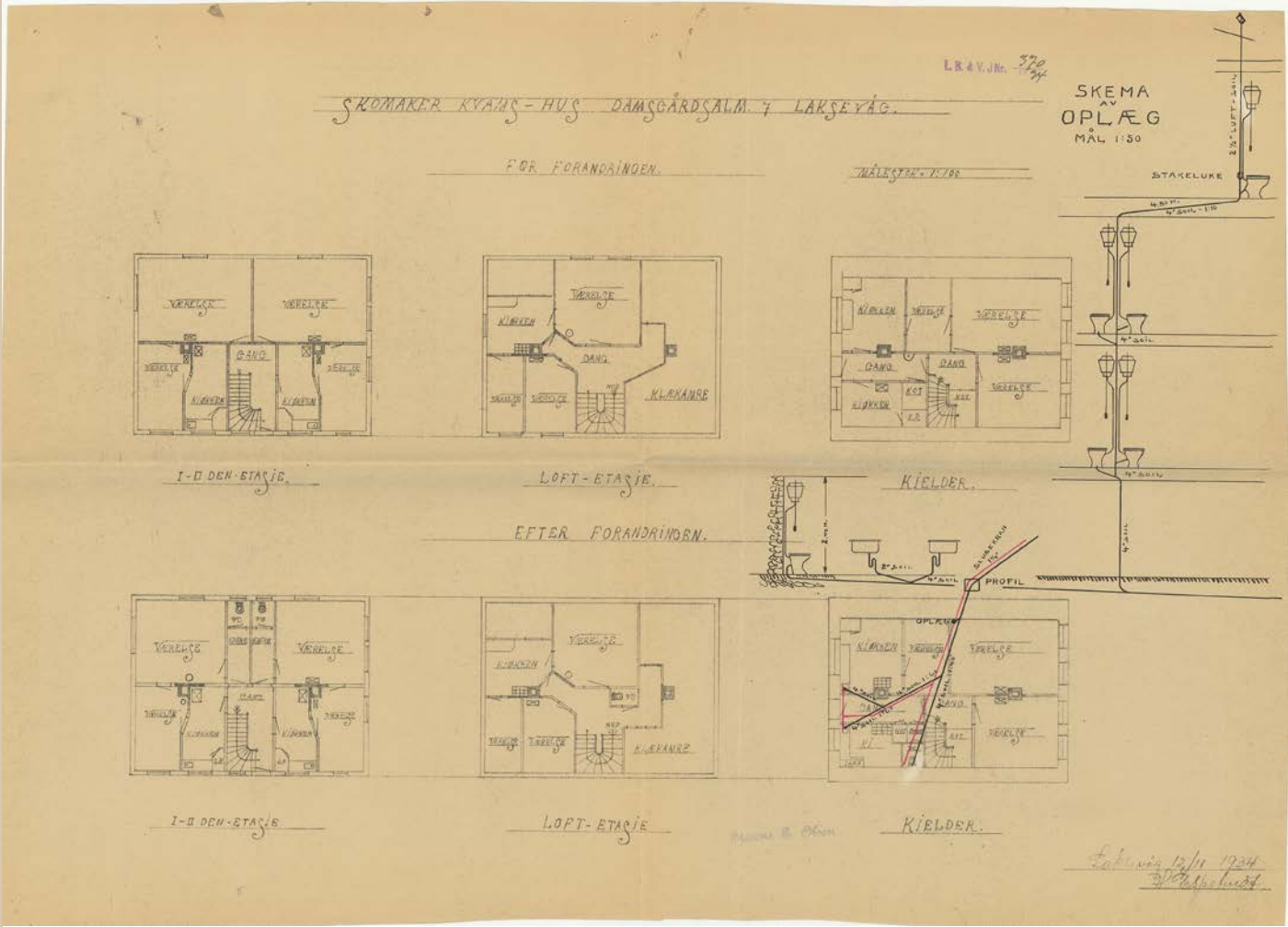
Sivilstand

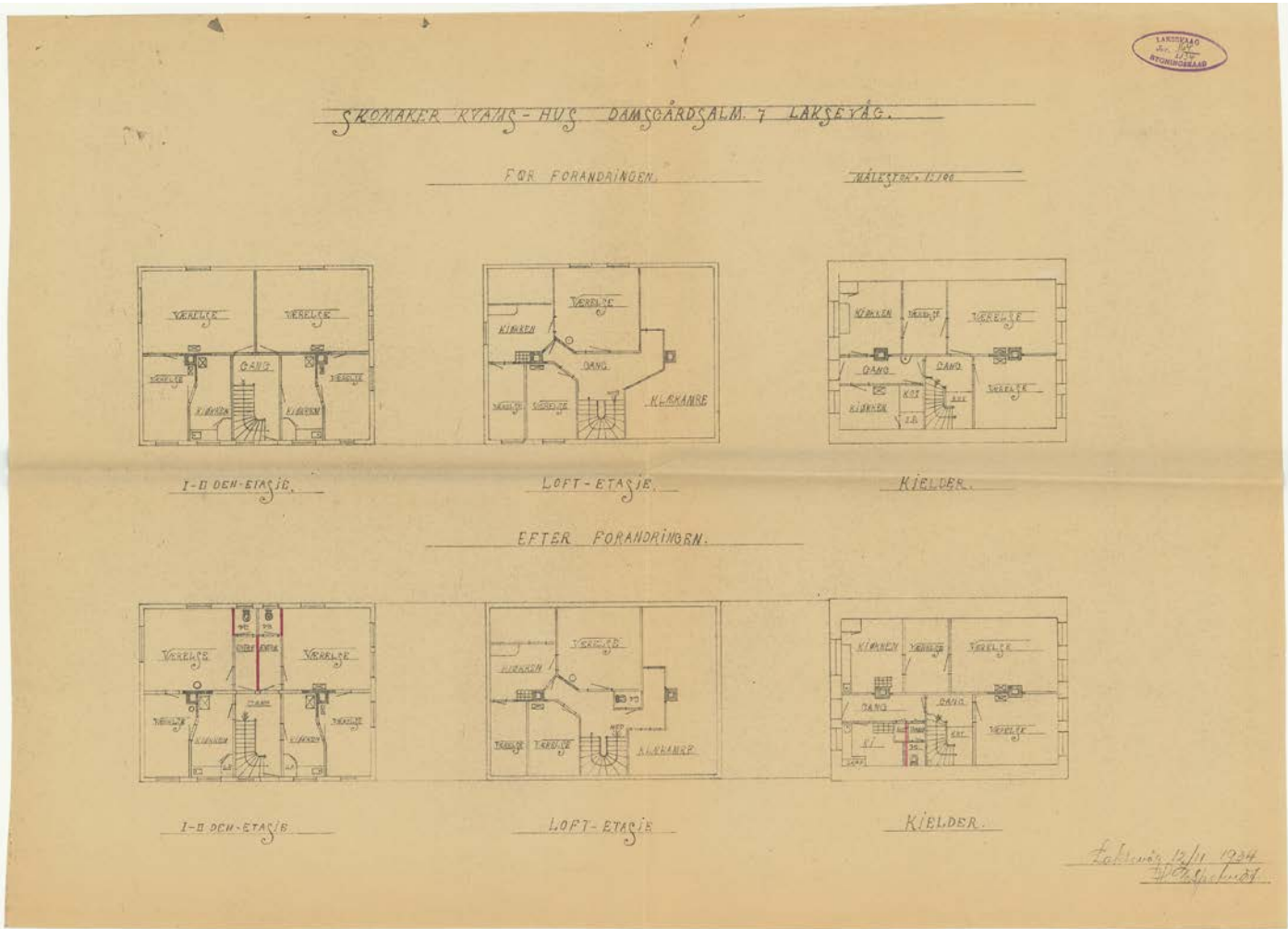
		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Fakturaspesifikasjon

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.

Eiendomsnummer	00153-0061-0000-000
Eiendommens adresse	Damsgårdsallmenningen 7
Eier	Damsgårdsallmenningen 7 AS , c/o Tidy Account AS Løvås, 7093 TILLER N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	3756645KR	0.0026	9 767,00	2 441,75
Abonnementsgebyr vann	275m2	7.71	2 120,25	534,41
Stipulert mengde vann	358m3	11.44	4 095,52	1 032,29
Abonnementsgebyr avløp	275m2	10.62	2 920,50	736,12
Stipulert mengde avløp	358m3	15.64	5 599,12	1 411,28
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	8 tømminger	44.84		358,70
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	8 tømminger	44.84		358,70
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	8 tømminger	44.84		358,70
Komm.påslag-etterdrift deponier	4 pr.enhet	105.00	420,00	105,00
Renovasjon grunnpris	4 Pr.enhet	2865.15	11 460,60	2 865,15
Total eksl. mva			36 382,99	10 202,10
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastvalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

07.11.2025 15:41:08

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 153/61/0/0
Adresse: Damsgårdsallmenningen 7, 5160 LAKSEVÅG



- Europaveg

Europaveg, tunnel

Riksveg

Riksveg, tunnel
- Fylkesveg

Fylkesveg, tunnel

Kommunal veg

Kommunal veg, tunnel
- Privat veg

Privat veg, tunnel

Gang-/sykkelveg, europaveg

Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg

Gang-/sykkelveg, kommunal

Gang-/sykkelveg, privat

Bilferge, fylkesveg

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 153, Bruksnr 61	Kommune:	4601 Bergen
		Bydel:	5 Laksevåg
Adresse:	Damsgårdsallmenningen 7, gatenr 41140 5160 Laksevåg	Grunnkrets:	2006 Laksevåg sentrum
		Valgkrets:	74 Damsgård
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	7011201 Laksevåg
		Tettsted:	5001 Bergen

Eiendomsopplysninger			
Matrikkel:			
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja
Etableringsdato:	01.08.1871	Har festegrunn:	Nei
Areal:	256,4 kvm	Skyld:	
Arealkilde:	Beregnet Areal		
Arealmerknad:			

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:
Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 3: Tomannsbolig, horisontaldelt									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Damsgårdsallmenningen 7	U0101	Bolig							
Damsgårdsallmenningen 7	H0101	Bolig							
Damsgårdsallmenningen 7	H0201	Bolig							

Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1884				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	275,0	Igangset.till.:	01.01.1884				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	275,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1884				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3				
Bygningsnr:	139625323			Antall etasjer:	4				

Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		66,0		66,0				
H01	1		80,0		80,0				
H02	1		80,0		80,0				
H03			49,0		49,0				

Kulturminner:			
Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1201 2006 19	Bolighus, Damsgårdsalmenning 7, Laksevåg	1875-1899
	Nåværende funksjon:	Hor. Delt	
	Tidligere funksjon:		
	Tilbygg/ombygging:	1960: inngangsparti. 1980: utskifting av takstein og vinduer	

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								

Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:	10,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	10,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					
Bygningsnr:	14043152			Antall etasjer:	1				

Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				10,0	10,0				

Kulturminner:			
Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1201 2006 20	Bod/Verksted, Damgårdsalm. 7, Laksevåg	1900-1924
Nåværende funksjon:		Bod for verktøy, redskap m. M	
Tidligere funksjon:		Skomakerverksted	
Tilbygg/ombygging:		1980-tallet: nytt panel og nytt taktekke	

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								

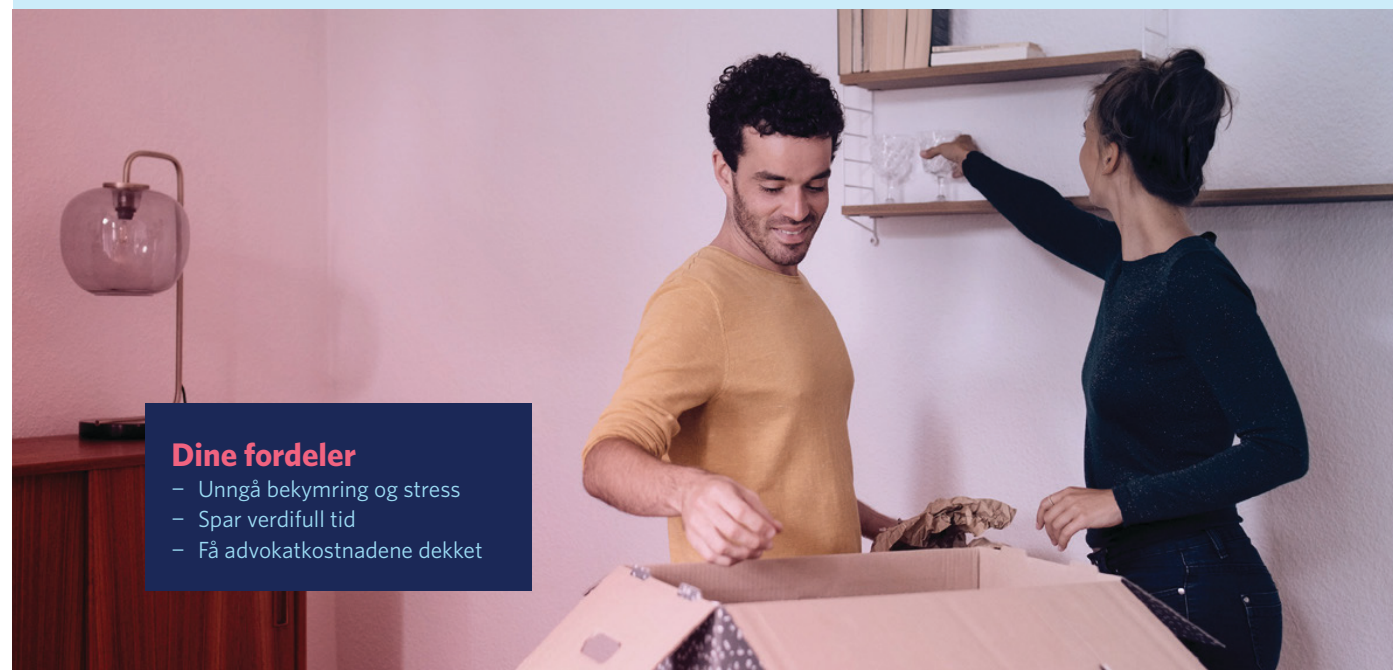
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:					
Bygningsnr:	139625331			Antall etasjer:	1				

Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:			
Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1201 2006 21	Bod, Damsgårdsal. 7, Laksevåg	1875-1899
Nåværende funksjon:		Vaskerom	
Tidligere funksjon:		Vaskerom	
Tilbygg/ombygging:		1980-tallet: ny panel og nytt taktekke + oppjekking	

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Erlend Stokmo
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no
+47 450 54 488

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
- 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.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- 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.
- 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.
- 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:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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.

Budskjema

Erlend Stokmo
erlend.stokmo@emera.no
450 54 488



Emera kontor:
Emera Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING